

ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL VALOR DEL SUELO CON OCASIÓN A LA
REVISIÓN DE PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, CASO DE
ESTUDIO NUEVO POT DE BOGOTÁ SEGÚN DECRETO 555 DE 2021 EN LAS
ACTUACIÓN ESTRATÉGICAS “CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE”, “CAMPIN
– 7 DE AGOSTO” Y “CALLE 72” PARA INMUEBLES BAJO EN EL TRATAMIENTO
DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN.

UNIVERSIDAD DEL VALLE

FACULTAD DE ARTES INTEGRADAS

DEPARTAMENTO DE TECNOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN

MAESTRÍA EN VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES

FELIX ZAMORA - OMAR PINZON - MARCELA RODRIGUEZ

BOGOTÁ D.C.

DICIEMBRE 2022

ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL VALOR DEL SUELO CON OCASIÓN A LA
REVISIÓN DE PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, CASO DE
ESTUDIO NUEVO POT DE BOGOTÁ SEGÚN DECRETO 555 DE 2021 EN LAS
ACTUACIÓN ESTRATÉGICAS “CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE”, “CAMPIN
– 7 DE AGOSTO” Y “CALLE 72” PARA INMUEBLES BAJO EN EL TRATAMIENTO
DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN.

AUTORES

FELIX ZAMORA - OMAR PINZON - MARCELA RODRIGUEZ

DIRECTOR

RENE HORACIO TORRES LOPEZ

UNIVERSIDAD DEL VALLE

FACULTAD DE ARTES INTEGRADAS

DEPARTAMENTO DE TECNOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN

MAESTRÍA EN VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES

BOGOTÁ D.C.

DICIEMBRE 2022

Dedicatorias.

Dedicamos este trabajo principalmente a nuestros padres, por habernos dado la vida y hacer parte del haber llegado hasta este momento tan importante de nuestra formación profesional, por forjarnos como personas y darnos nuestros principios morales que nos permiten ser las personas y profesionales que somos hoy en día.

A nuestras familias, Zamora Gamboa, Laura Guadrón Prieto y Juan Pablo Díaz Rodríguez, por ser el pilar más importante y apoyarnos moralmente en todo momento, siendo las personas más sustanciales en nuestras vidas y no dejar de apoyarnos y brindarnos todo su amor, cariño y entusiasmo para culminar este trabajo de la mejor manera posible.

De igual forma queremos dedicar este trabajo a la Universidad del Valle, a nuestros profesores, quienes con la enseñanza de sus valiosos conocimientos hicieron parte de lograr el desarrollo del trabajo que presentamos.

Agradecimientos

1. A nuestro tutor

“Rene Horacio Torres López. Profesor. Sin usted y sus conocimientos, su profesionalismo y constancia en este trabajo nos direccionó en el desarrollo de este trabajo. Sus sugerencias y recomendaciones fueron siempre útiles tanto en el desarrollo de este documento como en la práctica. Usted formó parte importante de este trabajo con sus aportes profesionales que lo caracterizan. Muchas gracias por sus múltiples palabras de aliento y por sus orientaciones”

2. A los docentes

“A sus aportes en las clases académicas, sus conocimientos rigurosos y precisos, les debemos nuestros conocimientos. Su semilla de conocimientos, nos permiten ser mejores profesionales. Gracias por su paciencia, por compartir sus conocimientos de manera profesional e invaluable, por su dedicación perseverancia y tolerancia.”

3. A nuestros padres

“Ustedes han sido siempre el motor que impulsa nuestras esperanzas, quienes estuvieron siempre a nuestro lado en los días y noches más difíciles durante nuestras horas de academia. Hoy cuando concluimos nuestros estudios, les dedicamos a ustedes este logro padres, como una meta más alcanzada.

4. A nuestros compañeros:

“Nuestros compañeros de academia y de clases, hoy nos toca cerrar un capítulo maravilloso en etapa de vida y no podemos dejar de agradecerles por su apoyo y

constancia, por sus buenos comentarios en la práctica para fortalecer nuestro trabajo y al estar apoyando con criterio el desarrollo del mismo.”

Contenido

Resumen – Abstract	11
Introducción	13
Capítulo 1. Problemática y Alcance de la Investigación	16
Antecedentes	16
Antecedentes del POT en la Ciudad de Bogotá.....	20
Antecedentes de las Actuaciones Estratégicas	22
Antecedentes Valuorios del Estudio	23
Problema de Investigación	23
Justificación	28
Objetivos	30
General	30
Específicos	31
Marco Conceptual y Normativo	31
Normativa internacional relacionada con los usos del suelo.....	31
Contexto Normativo Nacional.....	33
Reseña jurisprudencia.....	43
Estado del arte	58
Sobre los primeros ejercicios de planeación en Bogotá	58
Actuación Estratégica 10 -Campin – 7 de agosto	61
Actuación Estratégica 11 - Chapinero Verde e Inteligente	64
Actuación estratégica 24 – Calle 72	67
Capítulo 2 Análisis de la Norma de Uso, en las Áreas Incorporadas como Actuaciones Estratégicas bajo el Decreto 555 de 2021 versus el Decreto 190 de 2000	70
Actuación Estratégica N° 10 - Campin 7 de agosto	70
Normatividad - Reglamentación - Decreto 190 de 2004, “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”	70
Normatividad - Reglamentación - Decreto 555 de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC”	71
Usos principales - Actuación Estratégica 10 – “Campin – 7 de agosto”	73
Actuación Estratégica N° 11 – Chapinero Verde e Inteligente.....	82
Normatividad - Reglamentación - Decreto 190 de 2004, “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”	82
Normatividad - Reglamentación - Decreto 555 de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC”	83

Actuación Estratégica N° 24 – Calle 72	97
Normatividad - Reglamentación - Decreto 190 de 2004, “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”	97
Normatividad - Reglamentación - Decreto 555 de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC”	99
Reparto de cargas y beneficios Decreto 190 tratamiento de consolidación	112
Mecanismo de gestión y financiación definido para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en las zonas sujetos al tratamiento de consolidación y mejoramiento integral	113
Definición del mecanismo	116
Análisis urbanístico y financiero.....	119
Destinación de cesiones derivadas de las obligaciones urbanísticas.....	122
Reparto de cargas y beneficios para el tratamiento de renovación urbana Decreto 555 de 2001.....	125
Tratamientos Urbanísticos / Tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación / Obligaciones Urbanísticas / Artículo 323	126
Capítulo 3 - Estimación y del Cálculo del Valor del Suelo en las Actuaciones Urbanísticas, para el Caso Específico de las Actuaciones Estratégicas, una vez aplicada la Técnica Residual para su Valoración.	130
Selección de la Muestra y Definición de los Predios Objeto de Estudio	130
Actuación 10 – Campin 7 de agosto	133
Actuación 11 – Chapinero Verde e Inteligente	135
Actuación 24 – Calle 72	140
Metodología valuatoria empleada	142
Capítulo 4 -Modelo Predictivo	176
Determinación Fórmula Matemática Predictiva sobre el cambio del Valor del Suelo	183
Capítulo 5. Conclusiones y Recomendaciones	186
Bibliografía	189
Anexos.....	193

Índice de tablas

Tabla 1 Listado de actuaciones estratégicas	26
Tabla 2 Consumo del suelo de Bogotá y municipios aledaños	28
Tabla 3 Tabla de mitigación e impactos ambientales - Actuación estratégica 10	76
Tabla 4 Tabla de mitigación e impactos ambientales - Actuación Estratégica 11 - Chapinero Verde e Inteligente.....	88
Tabla 5 Tabla de mitigación e impactos ambientales - Actuación estratégica 24 – Calle 72	103
Tabla 6 Comparativo POT 190 y POT 555	111
Tabla 7 Universo de los posibles predios	130
Tabla 8 Distribución de predios por unidad estratégica.....	132
Tabla 9 Predios seleccionados.....	132
Tabla 10 Mercado inmobiliario urbano – Zona de estudio.....	144
Tabla 11 Mercado inmobiliario urbano – Zona de estudio.....	145
Tabla 12 Presupuesto estimado	146
Tabla 13 Predio 1- Campin 7 de agosto. AAA0086CTBS	147
Tabla 14 Predio 2. Campin 7 de agosto. AAA0158FPLW	149
Tabla 15 Predio 3. Chapinero Verde e Inteligente. AAA0090WDP	151
Tabla 16 Predio 4. Chapinero Verde e Inteligente. AAA0084DPEA	153
Tabla 17 Predio 5. Chapinero Verde e Inteligente AAA0091HONX	155
Tabla 18 Predio 6. Chapinero Verde e Inteligente AAA0091WFUH	157
Tabla 19 Predio 7. Chapinero Verde e Inteligente AAA0091XFDM.....	159
Tabla 20 Predio 8. Chapinero Verde e Inteligente AAA0085SPDM	161
Tabla 21 Predio 9. Chapinero Verde e Inteligente AAA0085RTOM	163
Tabla 22 Predio 10. Chapinero Verde e Inteligente AAA0085SEWW	165
Tabla 23 Predio 11. Calle 72 AAA0056LYWF	167
Tabla 24 Predio 12. Calle 72 AAA0085JKKL	169
Tabla 25 Tabla comparativa de valores residuales	171
Tabla 26 Valor catastral, valor estimado POT 190 y POT 555	172
Tabla 27 Variables del modelo	177
Tabla 28 Datos modelados.....	179
Tabla 29 Datos modelados.....	180
Tabla 30 Datos modelados.....	180
Tabla 31 Resultados peso porcentual de variables exógenas	182
Tabla 32 Cálculos estadísticos detrimento porcentual.....	183
Tabla 33 Tabla autoliquidadora	185

Índice de figuras

Figura 1 Mapa de actuaciones estratégicas en Bogotá D.C.– Decreto 555 de 2021.....	25
Figura 2 Polígono de actuaciones estratégica de caso de estudio – Decreto 555 de 2021	27
Figura 3 Lanzamientos, iniciaciones y ventas primer semestre de cada año.....	29
Figura 4 Áreas de actividad - Actuación Estratégica 10 -Campin – 7 de agosto.	62
Figura 5 Áreas de actividad – Actuación Estratégica 11 – Chapinero Verde e Inteligente	65
Figura 6 Áreas de actividad - Actuación Estratégica 24 - Calle 72.....	68
Figura 7 Área de actividad - Actuación Estratégica 10 - Campin - 7 de agosto	74
Figura 8 Tratamientos urbanísticos - Actuación Estratégica 10 - Campin - 7 de agosto...	75
Figura 9 Tratamiento urbanístico - Actuación Estratégica 11 - Chapinero Verde e Inteligente	86
Figura 10 Área de actividad - Actuación Estratégica 11 - Chapinero Verde e Inteligente.	87
Figura 11 Tratamiento urbanístico - Actuación Estratégica 24 - Calle 72	101
Figura 12 Área de actividad - Actuación Estratégica 24 – Calle 72	102
Figura 13 Venta según Índice de Construcción.....	122
Figura 14 Localización de los predios seleccionados - Actuación Estratégica 10- Campin 7 de agosto	133
Figura 15 Fotografías predio 1 Chapinero Verde e Inteligente	134
Figura 16 Fotografías predio 2 Campin 7 de agosto	134
Figura 17 Localización de los predios seleccionados - Actuación Estratégica 11 - Chapinero Verde e Inteligente.....	135
Figura 18 Fotografías predio 1 Chapinero Verde e Inteligente	136
Figura 19 Fotografías predio 2 Chapinero Verde e Inteligente	136
Figura 20 Fotografías predio 3 Chapinero Verde e Inteligente	137
Figura 21 Fotografías predio 4 Chapinero Verde e Inteligente	137
Figura 22 Fotografías predio 5 Chapinero Verde e Inteligente	138
Figura 23 Fotografía predio 6 Chapinero Verde e Inteligente	138
Figura 24 Fotografías predio 7 Chapinero Verde e Inteligente	139
Figura 25 Fotografías predio 8 Chapinero Verde e Inteligente	139
Figura 26 Localización de los predios seleccionados - Actuación Estratégica - Calle 72	140
Figura 27 Fotografías predio 1 Calle 72	141
Figura 28 Fotografías predio 2 Calle 72	141
Figura 29 Valor comparativo catastral vs POT 190	173
Figura 30 Valor comparativo catastral vs POT 555	173
Figura 31 Comparación escenarios valor catastral y valores estimados POT 190 y POT 555	174
Figura 32 Peso de las variables explicativas sobre el porcentaje del cambio del valor del suelo	182

Índice de anexos

Anexo 1. Concepto de la Secretaría Distrital de Planeación	193
Anexo 2. Consultas catastrales de los predios seleccionados en la muestra	209
Anexo 3. Cartografía generada	221

Resumen – Abstract

El crecimiento y desarrollo urbanístico en las ciudades, en muchas ocasiones sin una adecuada planificación, demanda en gran cantidad servicios urbanos que, de forma directa inciden en el aumento en las dinámicas de generación de espacio urbano incrementando de manera exponencial el consumo del suelo, lo cual tiene una fuerte incidencia en las rentas generadas y por ende en el precio del suelo, es así como el problema de investigación pretende analizar y estimar el impacto en el valor del suelo que se presenta y que generará una baja dinámica de compra/venta y desarrollo de inmuebles urbanizados no desarrollados, con ocasión a la aplicación de instrumentos de planificación complementarios como es la delimitación de tres actuaciones estratégicas de Bogotá para los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación hasta tanto se dé su reglamentación urbanística, la cual puede tardar hasta seis (6) años, según el Decreto 555 de 2021. Por tanto, se pretende identificar y medir el impacto en las rentas asociadas al valor del suelo derivados de las acciones de las administraciones territoriales y además identificar las posibles variables que inciden en la conformación de éstas rentas con el fin de proponer un modelo simple de medición que le permita a los entes territoriales y en general a los actores interesados, estimar y analizar dichos cambios con ocasión a la delimitación de los diferentes indicadores urbanísticos en el marco de los instrumentos de gestión del suelo, con ocasión a la modificación de los planes de ordenamiento territorial en las actuaciones estratégicas delimitadas. Para ello se compara la norma urbanística del Decreto 190 de 2004 con la del Decreto 555 de 2021 y se toma

como referencia el valor catastral para comparar los impactos generados por el nuevo POT. Lo anterior, permitió generar un modelo econométrico y los respectivos valores residuales de los predios urbanizados no desarrollados seleccionados para ser estudiados, dejando en evidencia cambios notorios del valor del suelo con la aplicabilidad de los parámetros urbanísticos definidos entre ambos POT.

The research problem is focused on the estimation of the impact on the value of the land that will be presented and that will generate a low dynamics of purchase/sale and development of undeveloped urbanized real estate, due to the delimitation of three strategic actions of Bogota for the Urban Renewal and Consolidation treatments until their urban regulation, which may take up to six (6) years, according to Decree 555 of 2021. Therefore, the purpose is to identify the possible impacts on the rents associated with the value of the land derived from the actions of the territorial administrations in the modification of the land management plans in the delimited strategic actions. For this purpose, the urban planning regulation of Decree 190 of 2004 is compared with that of Decree 555 of 2021 and the cadastral value is taken as a reference to compare the impacts generated by the new POT. This allowed generating an econometric model and the respective residual values of the urbanized properties selected, showing notorious changes in land value between both POT.

Introducción

Para comenzar, es necesario tener en cuenta que La Ley 388 de 1997 define al plan de ordenamiento territorial, POT, como “el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo” (Ley 388, 1997, Artículo 9). Así mismo, se indica que los municipios y Distritos tienen la competencia para hacer la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial, en todos sus componentes.

Si bien la precitada Ley preceptúa que la aprobación de los planes de ordenamiento debe realizarse por aprobación del concejo municipal o distrital (Ley 388, 1997, Artículo 9), si superado el tiempo establecido en la ley correspondiente a sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial sin que el concejo municipal o distrital adopte la decisión de aprobación del POT, el alcalde tiene la potestad de adoptarlo mediante decreto.

Esta situación justamente fue la que se presentó en el Distrito Capital de Bogotá, en el que la expedición del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, se realizó por decreto, luego de la firma de la alcaldesa Claudia López que dio la vida jurídica al Decreto 555 de 2022 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”

Dicha decisión de adopción del POT mediante decreto, no fue bien acogida por parte de los gremios y de algunos sectores económicos, políticos e incluso académicos, que se ven afectados con la expedición del nuevo documento (Rosas C,2021).

Y es que si bien la modificación del POT es un mandato legal y que además ha sido requerido por la ciudad ante las dinámicas presentadas en los últimos años, todo cambio trae consigo un efecto de resistencia y a pesar que el nuevo POT tiene altos valores agregados como lo son preservar el entorno natural, armonizar los territorios socioculturales y económicos, revitalizar la ciudad, mejorar los sistemas públicos de transporte y el cuidado de las áreas verdes, también general altas incertidumbres ante la aplicación de intervenciones urbanas como las nuevas Actuaciones Estratégicas (AE), sobre las cuales el distrito se ha reservado por un periodo de hasta de seis (6) años su reglamentación, lo que propicia que se congele el desarrollo y la inversión inmobiliaria en los predios cobijados bajo estas intervenciones hasta que se reglamenten dentro del periodo de tiempo establecido. Lo definido en cuanto los hasta seis (6) posibles años de incertidumbre puede validarse en el anexo No 1 en el que se adjunta el concepto emitido por la Secretaria Distrital de Planeación obre la consulta realizada.

De conformidad con todo lo anterior, el presente estudio busca cuantificar el impacto en el valor del suelo derivado de las acciones de las administraciones territoriales con ocasión de las modificaciones realizadas a los planes de ordenamiento territorial, analizando la manera en la que la implementación de instrumentos complementarios de planificación como lo son las actuaciones estratégicas, inciden en el valor de suelo, seleccionando dentro de los métodos valuatorios para su determinación, la aplicación de la técnica residual para su estimación, para finalmente proponer un modelo que permita predecir e interpretar dichos impactos y que sirva como herramienta para que las administraciones

territoriales tomen decisiones sobre la implementación o no del instrumento con el cual se plantea ordenar el territorio.

Palabras claves

Valor, POT, actuaciones estratégicas, tratamiento, uso del suelo, inmueble, predio, mercado inmobiliario, técnicas valuatorias, modelación, planificación, dinámica inmobiliaria, urbanismo, administración territorial, función social.

Capítulo 1. Problemática y Alcance de la Investigación

Antecedentes

Al analizar los procesos de desarrollo urbano relacionadas con el crecimiento de las ciudades, se evidencia que existe un proceso de desarrollo urbanístico que ha cambiado a lo largo de la historia en el país. En tal sentido, es importante resaltar la forma como han cambiado las dinámicas que permiten la generación del espacio urbano ya que se observa un aumento considerable de la demanda de servicios prestados en este tipo de espacio. En consecuencia, existe un crecimiento exponencial del consumo del suelo generando un impacto fuerte en las rentas generadas y por supuesto, en el precio del mismo.

Tal como lo menciona Jaramillo (2009), la tierra no es una mercancía como otras, en sí misma no tiene un valor, no es un producto del trabajo social, pero adquiere un precio como resultado de la existencia de la renta ya que ese precio es la renta capitalizada tanto en la renta diferencial como en la absoluta o monopólica; cada una de ellas constituye un ingreso obtenido de la plusvalía, pero difieren entre sí tanto en sus orígenes como en sus efectos. También es importante aclarar que esta teoría difiere de la que surge de la economía neoclásica que considera a la renta de la tierra como una recompensa que recibe la tierra misma, no el terrateniente, por una contribución que es conceptualmente comparable a la del trabajo o el capital; esa teoría considera, por ejemplo, que la renta diferencial es una simple recompensa por la productividad de la tierra tal como lo menciona Schteingart (2010) en su reseña y comentarios bibliográficos realizada para el Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales de El

Colegio de México. Adicionalmente, Jaramillo (2009) analiza la diferencia que hace Marx entre renta diferencial y renta absoluta, y concluye que éstas son expresiones de un mismo fenómeno cuyo núcleo central es el papel de la escasez de tierras.

Así las cosas, se puede establecer que, se refiere a la renta diferencial tipo I cuando se habla del suelo en relación con su constructibilidad, topografía, norma de uso, capacidad portante del suelo, servicios públicos, acceso, etc.; por otra parte, cuando se refiere a las condiciones de edificabilidad, esta se relaciona con la renta diferencial de tipo II. Una tercera fuente que completa la estructura de rentas de la articulación primaria es la renta absoluta urbana que deriva de las características del suelo urbano como mercancía escasa, de difícil reproducción y cuyo precio tiene una tendencia al alza, presente en todos los terrenos urbanos.

Según Jaramillo (2009), el análisis sobre la formación de las rentas urbanas no se puede analizar de manera independiente al mercado del suelo y su dinámica, dado los diferentes movimientos y variaciones de los precios presentados conforme a los diferentes actores que participan de dicha dinámica. El autor establece dentro de su análisis, la definición de los movimientos estructurales particulares que, según él, constituyen aquellos cambios repentinos en los precios que se concentran en ciertos lotes en un determinado momento, durante el cual, el crecimiento se acelera por un tiempo limitado para retomar luego la dinámica del resto. Pese a su focalización no son coyunturales, ya que se trata de manifestaciones de la dinámica general -normal y continua- de la estructura de precios que ocurren todo el tiempo, pero en diferentes zonas de la ciudad

afectando temporalmente unos terrenos y luego a otros. Este tipo de movimientos tienen una relevancia particular para este estudio porque son los que en mayor medida reconocen a la acción estatal como uno de sus determinantes más directos.

Una de las causas principales de estos movimientos son los cambios en la norma de uso del suelo que para el caso que nos ocupa se analizara en el marco de las actuaciones estratégicas de las que habla el Decreto 555 de 2001 en los tratamientos de renovación urbana y consolidación. A partir de estas intervenciones urbanísticas se espera que se genere un impacto en las rentas secundarias potenciales que soportan determinados lotes y que permiten usualmente, la generación de una renta de mayor jerarquía y más elevada; sin embargo, ocurre que dichas actuaciones pueden generar cambios que impliquen disminución de estas rentas y que se encuentren directamente relacionados con las actuaciones urbanísticas que desarrollan los instrumentos de gestión del suelo y en especial los indicadores urbanísticos de un terreno, a partir de la posibilidad de iniciar un proceso de construcción/edificación que implique una mayor densificación, o como es el caso que nos ocupa, una menor edificabilidad-reduciendo en la disminución del espacio construido el cual repercute en una disminución de la renta primaria diferencial tipo II, factor que se convierte en el punto central de análisis para el desarrollo de este documento.

En tales circunstancias, el Ente territorial, a través de los instrumentos de planificación interviene en la conformación de la estructura de rentas de las ciudades, dado que desarrolla un modelo de ocupación territorial que

necesariamente debe incluir dentro de su desarrollo normas estructurales, generales y complementarias; es así como, la clasificación de determinadas áreas de la ciudad como rurales, de expansión o urbanas, la definición de usos y actividades permitidas y prohibidas en diferentes zonas de la ciudad –zonificación– y la delimitación de las capacidades constructivas mediante los indicadores urbanísticos pueden generar cambios y movilizaciones de rentas que deberían ser tenidas en cuenta a la hora de la toma de decisiones que se relacionen con dichas actuaciones urbanísticas.

Por otra parte, es importante señalar que el caso que nos ocupa se agudiza dado que dilata en el tiempo, los mecanismos de desarrollo para los terrenos que se encuentran dentro de las áreas delimitadas como actuaciones estratégica, que hacen parte de esta investigación hasta por seis (6) años, acotando su desarrollo en términos de edificabilidad (renta primaria diferencial II) a los índices básicos de construcción, repercutiendo de manera directa en la conformación de la renta que mediría el precio del suelo para los sectores de análisis.

Finalmente, vale la pena llamar la atención a las administraciones territoriales, en el sentido de revisar de manera más profunda el impacto que estas actuaciones urbanísticas producen en las rentas diferenciales tipo I y II, más allá de la función pública del urbanismo relacionada en especial en el artículo 209 de la Constitución Política y de los principios de Ordenamiento Territorial establecido en la Ley 388 de 1997 que precisan “La función social y ecológica de la propiedad”, “La prevalencia del interés general sobre el particular” y “La distribución equitativa de las cargas y los beneficios” según lo dispone el artículo 2.º de la referida ley, sino también por aquellos que establecen que las decisiones en materia de

ordenamiento deben ser concertadas y coherentes con las política de desarrollo urbano, entendida como una política de Estado.

En este contexto nuestro objeto de investigación está constituido por identificar los posibles impactos en las rentas asociadas al valor del suelo derivados de las acciones de las administraciones territoriales en la modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial, teniendo como estudio de caso las denominadas Actuaciones Estratégicas: “Chapinero Verde e inteligente”, “Campin-7 de agosto” y “Calle 72” en el marco de nuevo POT para Bogotá según el Decreto 555 de 2021.

Antecedentes del POT en la Ciudad de Bogotá

Bogotá ha tenido al menos unas quince (15) propuestas de planes urbanísticos desde comienzos del siglo XX, siendo considerada la primera de ellas la de Uriel Ramírez presentada en el año 1923 y denominada “Bogotá Futuro”.

Dentro de las propuestas de planes destacados se encuentra el denominado “Plan para Bogotá” elaborado por Le Corbusier, José Luis Sert y Paul Lester Wiener entre los años 1949 y 1953, quienes gestaron los pilares del urbanismo para la ciudad. El plan para Bogotá se estaba compuesto por dos instrumentos: el plan director o plan piloto, como se le denominó localmente, y el plan Regulador. El primero, realizado por Le Corbusier, es la guía para regular el crecimiento de la ciudad y la base para elaborar el plan Regulador. Este último estuvo a cargo de Sert y Wiener a través de la firma Town Planning Associates (TPA) y fue asesorado por Le Corbusier, finalmente, se legalizó mediante el

Decreto 185 de 1951 aunque no se aplicó por motivos de índole política y técnica y su vigencia llegó hasta la expedición del Acuerdo 51 de 1963.

Con el paso del tiempo y la dinámica de la ciudad se hizo necesario regular el ordenamiento de la ciudad, es así como en el año 1990 se expide el Acuerdo 6 “por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones”.

Bogotá tuvo su primer POT en el año 2000, durante la Alcaldía de Enrique Peñalosa, que sirvió para poner fin a los ‘timonazos’ de los alcaldes en la dirigencia de la ciudad y hubiera continuidad en la planeación de la ciudad. Posteriormente, la segunda administración de Antanas Mockus en la alcaldía Mayor de Bogotá le hizo una revisión estructural. Luego, Luis Eduardo Garzón consolidó ambos planes en un solo documento y adoptó el Decreto Distrital 190 de 2004. (Criterio D, 2021)

En 2013, el alcalde de esa época de Bogotá y hoy presidente electo de Colombia, Gustavo Petro ante las negativas de aprobación del concejo, expidió el Decreto 364 de 2013, conocido como MEPOT, el cual fue suspendido por el Concejo de Estado y posteriormente declarado nulo por el juzgado segundo administrativo de Bogotá.

En la segunda administración como alcalde de Enrique Peñalosa, se realizó la propuesta de un nuevo POT, el cual luego de un largo debate en el Concejo no fue aprobado y tampoco expedido mediante decreto.

Finalmente, en diciembre del año 2021 y como ya se mencionó, luego de no ser aprobado mediante debate por el Concejo del distrito, la alcaldesa Claudia López expidió el Decreto 555 de 2022 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”

Antecedentes de las Actuaciones Estratégicas

Antes de las Actuaciones Estratégicas se manejaban las llamadas operaciones ya sea Estructurantes o Estratégicas (OE) estas fueron introducidas en el ordenamiento distrital en el año 2000, como impactos a escala urbana y también regional, mediante instrumentos urbanísticos e intervenciones socioeconómicas de esta manera lograr potenciar el territorio orientando los recursos públicos y promoviendo la intervención privada.

En el Decreto Distrital 190 de 2004 se plantearon diez (10) Operaciones Estratégicas (OE) y cuatro (4) de estas han sido adoptadas, Fontibón, Aeropuerto El Dorado, Engativá y Guaymaral. Las mencionadas OE tuvieron la aprobación de su componente estratégico mediante el Decreto Distrital 824 de 2019 y sus demás componentes como el urbanístico y los relacionados con los instrumentos de gestión y financiación están por definirse en instrumentos posteriores. Las otras tres (3) Operaciones Estratégicas son: El Plan Zonal del Centro de Bogotá PZCB, El Plan de Ordenamiento Zonal POZ Nuevo Usme-Eje de Integración Llanos y El Plan de Ordenamiento Zonal - POZ Norte – Lagos de Torca (Alcaldía de Bogotá.,2021).

Antecedentes Valuorios del Estudio

Toda vez que el Decreto 555 de 2021, es un acto administrativo reciente, no se conocen o no han sido analizados en profundidad los impactos en el valor del suelo generados sobre aquellos polígonos de Actuaciones Estratégicas, de allí la relevancia del presente estudio.

Problema de Investigación

De conformidad con lo expuesto a lo largo del documento y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 555 de 2021, el problema que se plantea analizar con la investigación, radica en la estimación del impacto en el valor del suelo que se presentará y que generará una baja dinámica de compra/venta y desarrollo de inmuebles urbanizados no desarrollados, con ocasión a la delimitación de las Actuaciones Estratégicas “Campin-7 de agosto”, “Chapinero verde e Inteligente” y “Calle 72”, para los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación hasta tanto se dé su reglamentación urbanística, que puede tardar hasta seis (6) años.

Es así como, con la adopción del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Bogotá, mediante el Decreto 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, se plantean varias líneas estratégicas de acción en el territorio, entre las cuales se encuentran la regulación de la forma urbana y su transformación a través de indicadores urbanísticos relacionados con la volumetría y la edificabilidad, incorporando obligaciones urbanísticas en cesión de suelo, cargas y en ajustes, las cuales han denominado “áreas de actuaciones estratégicas”, cuya intención es generar condiciones económicas y urbanísticas en sectores seleccionados para

que la ciudad se desarrolle de forma adecuada y sostenible, pero que tal y como están planteadas en el documento aprobado del nuevo POT para la ciudad de Bogotá, generan amplia incertidumbre en la inversión en los predios cobijados bajo estas actuaciones y en la reducción del desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta tanto el Distrito no defina la reglamentación de dichas áreas de actuación, la cual se ha reservado para adoptar hasta por un periodo de seis (6) años siguientes a la adopción del POT.

El eje central de análisis radica en que de conformidad con lo definido en el artículo 480 del nuevo POT (Decreto 555, 2021, Artículo 480), el Distrito se reserva la adopción de la reglamentación de cada polígono de actuación estratégica hasta en un periodo de seis (6) años y define que hasta tanto no exista reglamentación, los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento (Decreto 555, 2021, Artículo 483 , Parágrafo 3), lo que en la práctica se refiere a que solo podrán tener un índice de construcción del uno coma tres (1,3) a la luz de lo dispuesto en el Artículo 317, es decir un índice constructivo base demasiado bajo.

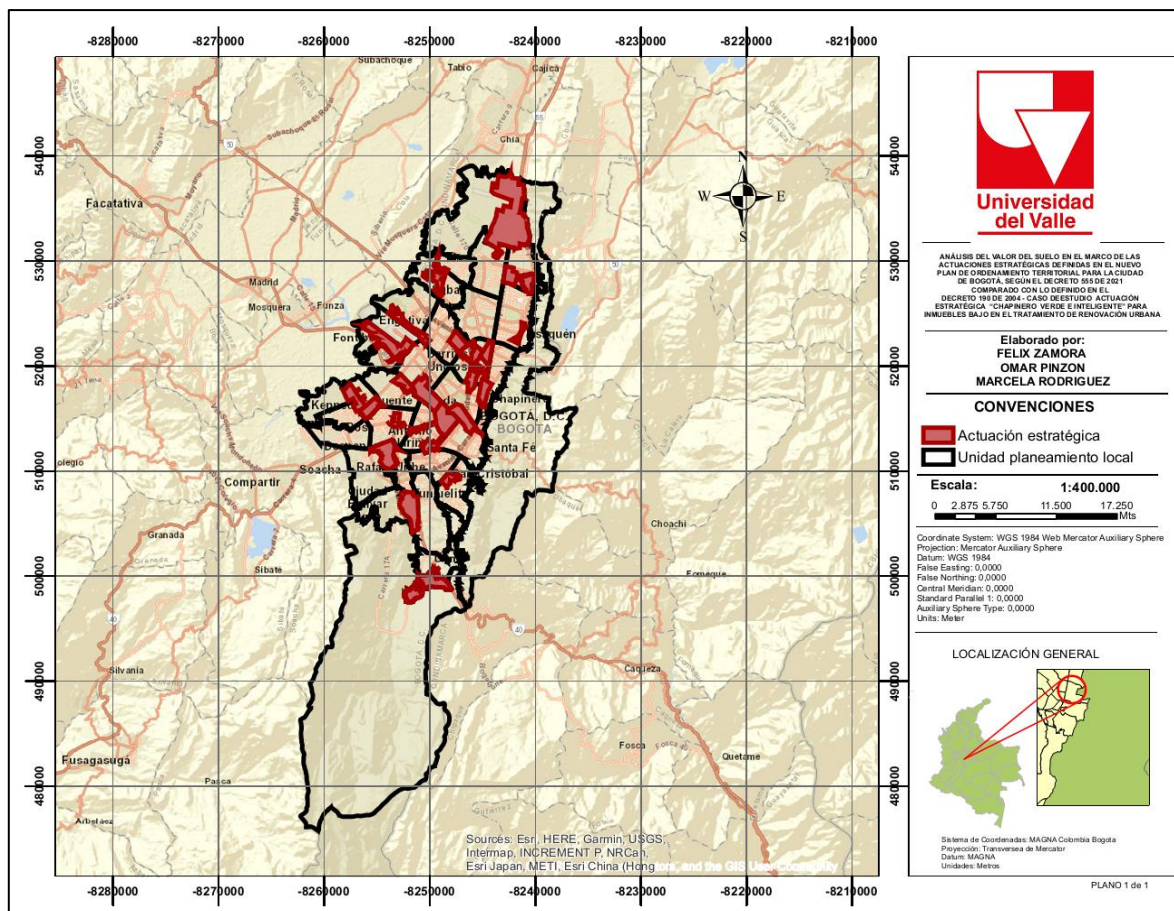
Situación que en amplio número de inmuebles es posible que limite el potencial de edificabilidad de los inmuebles, hasta tanto el propio Distrito no reglamente lo concerniente a las Actuaciones Estratégicas.

Ante esta problemática, el presente estudio pretende proponer mediante el análisis normativo y la aplicabilidad de los métodos valuatorios, un modelo simple que estime de acuerdo a la aplicabilidad las variables normativas el impacto en el

valor del suelo, para que sirva de referencia en la toma de decisiones de los inversores y propietarios de los inmuebles afectados con la marcación de sus predios en los polígonos de las Actuaciones Estratégicas.

Figura 1

Mapa de actuaciones estratégicas en Bogotá D.C.– Decreto 555 de 2021



En total en el nuevo POT de Bogotá se definieron un total de veinticinco (25) Actuaciones Estratégicas (Ver Tabla 1) , que reúnen un área total de siete mil cuatrocientos veinticinco (7.425) hectáreas y están ubicadas en diferentes espacios de la ciudad como se observa en la Figura 1.

Tabla 1

Listado de actuaciones estratégicas

ID	Nombre Indicativo	Área (Ha)
1	Lagos de Torca	1791
2	Nodo Toberín	332
3	Ciudadela educativa y del cuidado	245
4	Teleport-Santafé	69
5	Polo Cultural	142
6	Pieza Rionegro	128
7	Ferias	169
8	Distrito Aeroportuario-Engativá	213
9	Distrito Aeroportuario-Fontibón	529
10	Campín 7 de Agosto	138
11	Chapinero verde e inteligente	185
12	Pieza Reencuentro	295
13	Zona Industrial ZIBO	396
14	Montevideo	418
15	Eje Tintal	150
16	Porvenir	236
17	Chucua La Vaca	198
18	Metro Kennedy	97
19	Fucha Metro	137
20	Sevillana	368
21	20 de Julio	117
22	Reverdecer Sur	422
23	Borde Usme	490
24	Calle 72	97
25	Eje Puente Aranda	62
TOTAL		7425

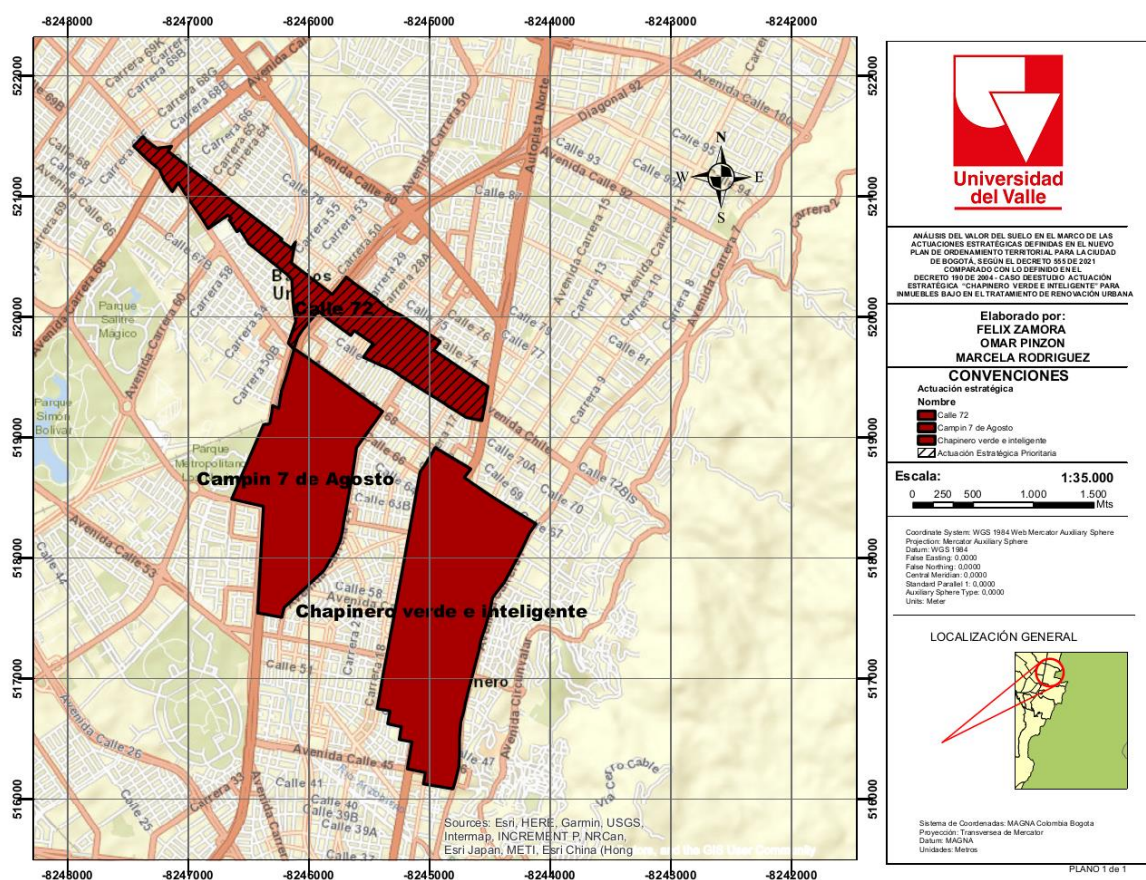
Nota. Adaptado de POT 555 de 2021, por Alcaldía de Bogotá, 2021,
(<https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/documentos>)

La delimitación del problema descrito, así como el estudio de caso, se realizará en las Actuaciones Estratégicas número 10 “Campín – 7 de agosto”, número 11 “Chapinero verde e inteligente” y número 24 “Calle 72” para inmuebles que se encuentran bajo tratamiento de renovación urbana y consolidación, de

conformidad con la cartografía oficial aprobada por el decreto 555 de 2021. La ubicación de cada una de estas Actuaciones Estratégicas se encuentra en la siguiente figura.

Figura 2

Polígono de actuaciones estratégica de caso de estudio – Decreto 555 de 2021



La cartografía generada en el presente documento se adjunta en el anexo No. 3 para permitir visualizarla con mayor detalle.

Justificación

A manera de justificación en primer lugar se puede evidenciar que existe un proceso de desarrollo urbanístico que ha cambiado a lo largo de la historia no solo en Bogotá sino también en los municipios aledaños donde es importante tener clara la manera en que ha sido el consumo del suelo y que debido a estos incrementos existen dinámicas inmobiliarias por las cuales algunas personas dueñas de lotes urbanizables no urbanizados aún no han empezado a construir con el fin de obtener un incremento monetario producto de preservar para engorde los inmuebles de su propiedad.

El análisis del avance del proceso de urbanización de Bogotá y Cundinamarca identificó que el consumo de suelo medido en hectáreas (ha) en la región es de sesenta y siete mil cuatro coma cinco (67.004,5) hectáreas para el año 2020. (Hábitat,2020).

Tabla 2

Consumo del suelo de Bogotá y municipios aledaños

MUNICIPIOS	CONSUMO DEL SUELO (ha)	CORRESPONDE
Bogota	36.443,50	54,39%
Fusagasuga	4.176,20	6,23%
Chia	3.199,20	4,77%
Soacha	2.826,10	4,22%

Nota: El resto de los municipios tienen una ocupación en proporción menor al 2% de la región.

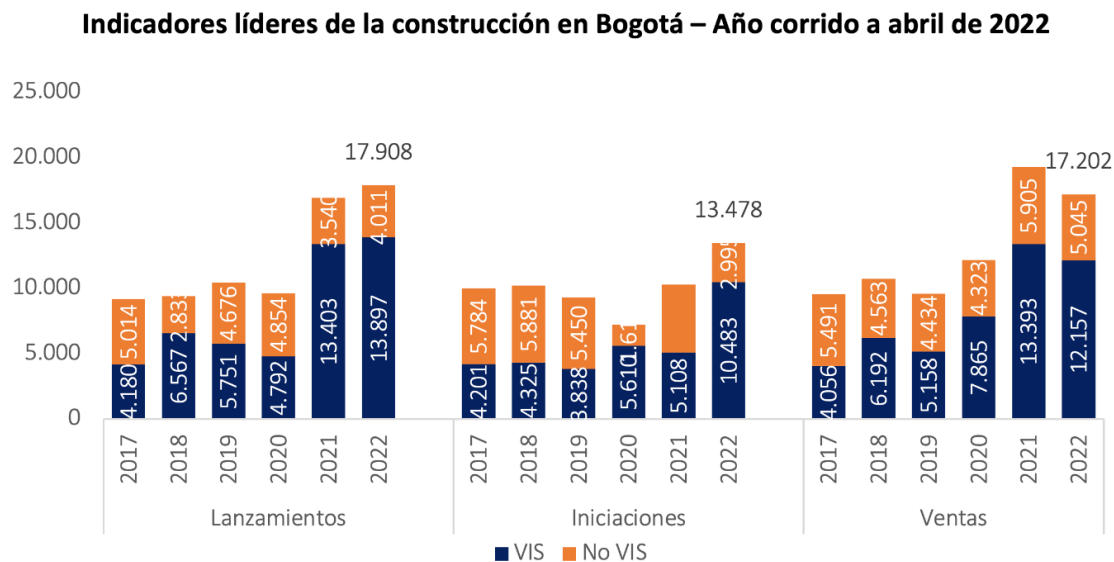
Es importante tener en cuenta la actividad edificadora que se tuvo en el primer semestre del 2021 en Bogotá donde la tendencia en la capital fue de recuperación, los lanzamientos y la comercialización de vivienda fueron los

resultados históricamente más altos, sin embargo; durante el año 2022 a pesar de continuar con resultados positivos, la comercialización de inmuebles presenta una caída del 10.9% comparado con el mismo tiempo en el 2021 como lo representa (Camacol Cundinamarca, 2021) mediante la Figura 3 donde indican que en el 2021 se vendieron diecinueve mil doscientos noventa y ocho (19.298) inmuebles y durante el 2022 se han vendido diecisiete mil doscientos dos (17.202) inmuebles por otro lado se evidencian novecientos ocho (17.908) lanzamientos durante el 2022 lo que representa un aumento de seis (6) puntos porcentuales frente al año inmediatamente anterior.

Lanzamientos, trece mil cuatrocientos setenta y ocho (13.478) Iniciaciones y diecisiete mil doscientos dos (17.202) Ventas de VIS y No VIS, existen durante el mismo periodo.

Figura 3

Lanzamientos, iniciaciones y ventas primer semestre de cada año



Nota: Adaptado de “lanzamientos-y-ventas”, por Constructora Camacol

Cundinamarca, 2022, economía-sectorial, 94(322)

Para Bogotá según lo proporcionado en el Plan de Desarrollo Distrital 2020-2024 se tienen unas metas de vivienda la cual consiste en “Promover la iniciación de cincuenta mil (50.000) VIS en Bogotá de las cuales, como mínimo el 20% será de interés prioritario” (Acuerdo 761 de 2020, Artículo 13) De lo cual según cifras de Camacol (2022) se ha avanzado a corte 2022 en un 67% de la meta trazada con treinta y tres mil cuatrocientos quince (33.415); otra meta es “Entregar diez mil quinientos (10.500) soluciones habitacionales para familias vulnerables con prioridad en hogares con jefatura femenina, personas con discapacidad, víctimas del conflicto armado, población étnica y adultos mayores” (Acuerdo 761,2020,Artículo 13) con un avance del 13%.

La meta correspondiente a “Hacer de Bogotá Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible” registra un avance inferior al 50%. (Camacol Cundinamarca, 2021). Razón por la cual se considera que las Actuaciones Estratégicas de “Campin-7 de agosto”, “Chapinero verde e inteligente” y “Calle 72” serán uno de los tantos proyectos que promoverán el cumplimiento de los propósitos del Plan de Desarrollo Distrital

Objetivos

General

Identificar el posible impacto en la renta asociada al valor del suelo derivado de las acciones de las administraciones territoriales en la modificación de los planes de ordenamiento territorial, teniendo como caso de estudio las denominadas actuaciones estratégicas, “Chapinero Verde e inteligente”, “Campin- 7 de agosto” y “Calle 72” en el marco de nuevo POT para Bogotá según el Decreto 555 de 2021.

Específicos

1. Analizar las diferencias encontradas en la determinación de la norma urbanística, específicamente índices de construcción e índices de ocupación, en las áreas incorporadas como actuaciones estratégicas bajo el Decreto 555 de 2021 versus el Decreto 190 de 2000.
2. Determinar cómo la implementación de las actuaciones urbanísticas, para el caso específico de las actuaciones estratégicas, inciden en el cálculo del valor de suelo una vez aplicada la técnica residual para su valoración.
3. Diseñar un modelo predictivo y valuatorio que a partir de la consideración de los indicadores urbanísticos que se modifiquen en una revisión y/o actualización de un instrumento de ordenamiento territorial, permita la toma de decisiones a las administraciones territoriales, inversores y actores inmobiliarios.

Marco Conceptual y Normativo

Normativa internacional relacionada con los usos del suelo.

No hay duda en cuanto que se encuentran justificadas las restricciones al uso del suelo, en plena congruencia, por lo dispuesto en los tratados, convenciones y declaraciones que sobre el uso del suelo y la protección ambiental que ha ratificado el Estado Colombiano.

1) Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Ambiente Humano. El cual desarrolla lo referente al uso de los recursos naturales en el territorio de cada Estado, condicionado al desarrollo de instituciones nacionales competentes con la tarea de planificar, administrar o controlar la utilización de los recursos, en procura de un ambiente sano y a la participación. Se destaca la Recomendación N.º 19.

*“ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y SUS RELACIONES CON EL MEDIO Recomendación 19. Se recomienda que la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación, en cooperación con otras organizaciones internacionales competentes, **incluya en su programa las cuestiones referentes a la ordenación del espacio rural en relación con la política del medio humano, dado que la política del medio guarda una estrecha relación con la ordenación del territorio y con la planificación económica y social a plazo medio y a largo plazo.** El espacio rural representa todavía, incluso en los países más industrializados, más del 90% del territorio, por lo que no se lo debe considerar un sector residual, de reserva de suelo y de mano de obra”.*

2) El Convenio internacional de lucha contra la desertificación en los países afectados por sequía grave o desertificación y, la Cumbre mundial de Johannesburgo sobre Desarrollo Sostenible y la obligación de los Estados de proteger los bienes ambientales, entre estos el suelo.

3) Conferencia de las Partes (COP) en el Convenio sobre la Diversidad Biológica (CDB) Sobre la “iniciativa internacional para la conservación y el uso sostenible de la biodiversidad del suelo como iniciativa fundamental transversal en el programa del trabajo sobre la biodiversidad agrícola, e invitó a la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación, y a otras organizaciones importantes, a que faciliten y coordinen esta iniciativa”.

4) La Declaración de Río de Janeiro sobre Ambiente y Desarrollo, el Convenio sobre Diversidad Biológica. Sobre la conservación, restauración y

protección de ecosistemas para la protección de la biodiversidad y el uso sostenible de la misma en la industria biotecnológica.

5) La Declaración de Nairobi (Kenia). Sobre los impactos ambientales negativos futuros, por la no implementación de políticas de protección ambiental en el presente.

Contexto Normativo Nacional

El ordenamiento territorial en Colombia, es una estrategia de organización, cuyo desarrollo deviene desde 1886 con la Constitución Política de Colombia, teniendo como antecedentes legales la Ley 188 de 1947 (Sobre fomento del desarrollo urbano del municipio y se dictan otras disposiciones); la Ley 135 de 1961 (Sobre reforma social agraria); la Ley 61 de 1978 (Ley Orgánica de desarrollo urbano); el Decreto 1333 de 23 de abril de 1986 (Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal), y 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). Con la creación de esta última, se impuso la obligación a los municipios con una población mayor a los cien mil (100.000) habitantes, incluidos Bogotá D.C, San Andrés y Providencia y áreas metropolitanas, de formular de planes de desarrollo en pro de lograr condiciones óptimas para el crecimiento de las ciudades y sus áreas de influencia en aspectos, físicos, económicos sociales y administrativos. (Arrieta, F. y Castillo, H., 2016)

Con entrada en vigencia de la actual carta magna de 1991, y ante la necesidad de ofrecer independencia político administrativa a los entes territoriales y armonía frente a un Estado unitario y teniendo en cuenta que según definición

de la misma Constitución Política, es Colombia un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entes territoriales, se promulgó en el año 2011, la ley orgánica de ordenamiento territorial 1454, debidamente sancionada por el Dr. Juan Manuel Santos Calderón. En ella, se definió el ordenamiento territorial, en los siguientes términos:

El ordenamiento territorial es un instrumento de planificación y de gestión de las entidades territoriales y un proceso de construcción colectiva de país, que se da de manera progresiva, gradual y flexible, con responsabilidad fiscal, tendiente a lograr una adecuada organización político administrativa del Estado en el territorio, para facilitar el desarrollo institucional, el fortalecimiento de la identidad cultural y el desarrollo territorial, entendido este como desarrollo económicamente competitivo, socialmente justo, ambientalmente y fiscalmente sostenible, regionalmente armónico, culturalmente pertinente, atendiendo a la diversidad cultural y físico-geográfica de Colombia. (Ley 1454 de 2011, Art. 2)

Antes de entrada en vigencia de la Ley orgánica de ordenamiento territorial en el año 2011 y teniendo en cuenta que en vigencia de la Constitución Política de 1886, se promulgó la Ley 9 de 1989, por medio de la cual se estableció el deber de formulación de planes de ordenamiento por los respectivos entes territoriales; surge la necesidad de armonizar esta última con los criterios establecidos en la Carta Magna de 1991, es por ello, que se promulga entonces la actual Ley 388 de 1997 (*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*). En ella, además de introducir cambios significativos, respecto

a los aspectos de organización ya incorporados mediante la ley 9 de 1989, se definieron conceptos y se establecieron principios básicos del ordenamiento territorial, tales como “1. La función social y ecológica de la propiedad, 2. la prevalencia del interés general sobre el particular y 3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios” (Ley 388, 1997 *art. 2*).

Sumado a la expedición de la ley 388 de 1997, y también en vigencia de la Constitución Política de 1991, se promulgó la ley 152 de 1994, como Ley orgánica del Plan Nacional de Desarrollo, cuya importancia por su categoría de orgánica, es porque se refiere a asuntos de suma importancia para la Nación.

Frente al principio de la prevalencia del interés general sobre el particular, y que se imprime como principio básico de la organización territorial, se impone una obligación a la propiedad privada en Colombia, la cual fue debidamente incorporada en el articulado de nuestra Carta Magna, y se encuentra consignada en los siguientes términos:

Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas

asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio". (Constitución Política de Colombia, 1991, art. 58).

El referido artículo, consagra premisas de protección a la propiedad privada en términos de irretroactividad de la ley; impone una carga a la propiedad privada de prevalencia del interés público o social frente al particular; recalca las obligaciones o función social que se impone a la propiedad y establece la facultad de expropiación judicial y/o administrativa que le es dada al Estado, previo reconocimiento de una indemnización en favor del titular de este derecho. Las obligaciones que le son inherentes a la propiedad, como derecho subjetivo, reconocido por la Corte Constitucional implica que la propiedad, debe cumplir varios deberes constitucionales entre los que se destacan, la protección del medio ambiente y la primacía del interés general, como manifestaciones fundamentales de un Estado social de Derecho. (Sentencia C 133 – Corte Constitucional de Colombia, 2009).

La Ley 388 de 1997, además de incorporar los principios básicos de la organización territorial en Colombia, trae la definición clara de que es un Plan de Ordenamiento Territorial en los siguientes términos:

ARTÍCULO 9.- Plan de Ordenamiento Territorial. El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente Ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo (...) (Ley 388, 1997 *art. 9*).

La importancia que se le ha dado a este instrumento de organización en pro de desarrollo físico del suelo y la utilización del suelo, ha hecho que se defina jurisprudencialmente como uno de los instrumentos más importantes en materia de uso del suelo, así lo ha establecido la Corte Constitucional en profusa jurisprudencia:

En materia del uso del suelo, uno de los instrumentos más importantes con los que cuentan los Municipios es el Plan de Ordenamiento Territorial- POT- . Éste, regulado en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 41 de la 152 de 1994, es el instrumento mediante el cual se desarrolla el proceso de ordenamiento territorial municipal y debe ser creado en un espacio de participación de los diversos actores sociales que se ven involucrados por la dinámica territorial. Para tal efecto, tanto los municipios como los distritos tienen la responsabilidad de garantizar la participación y concertación en la formación del plan (Sentencia SU095 - Corte Constitucional de Colombia, 2018, p 1).

Como herramienta o instrumento de ordenamiento, los POT tiene varios objetivos que han sido definidos legal y jurisprudencialmente, entre los que se encuentran, la conservación y preservación de los recursos naturales; el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes mediante la implementación de proyectos de vivienda, espacio público y servicios; visión integral a mediano y largo plazo de la planificación territorial; clasificación estratégica de actividades, para la disminución de conflictos de uso del suelo y la orientación y administración de los recursos propios en pro del mejoramiento de la administración pública. (Sentencia SU095 - Corte Constitucional de Colombia, 2018, P. 1).

Ahora bien, teniendo en cuenta que las características propias de los entes territoriales, varían respecto a circunstancias tales como, la cantidad de habitantes en los territorios, se implementó por cuenta de la misma ley 388 de 1997, una clasificación de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), en los siguientes términos:

ARTÍCULO 9. (. . .)

a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;

b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;

c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes” (Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”* art. 9).

Respecto de cada subdivisión, la Doctrina los ha definido de la siguiente manera:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Es una herramienta de planeación para el desarrollo físico del territorio, y en nuestro caso del Distrito. Un POT se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Señala pues los derroteros de las diferentes acciones urbanísticas posibles que pueden emprenderse (FENALCO, 2013)

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT: Es el instrumento básico definido en la Ley 388 de 1997, para que los municipios entre treinta mil (30.000) y cien mil (100.000) habitantes planifiquen el ordenamiento del territorio. El PBOT contiene un conjunto de objetivos, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que orientan el desarrollo físico del territorio y la utilización o usos del suelo. (Alcaldía de Acacias, 2019)

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Es un instrumento de planificación para orientar la ocupación y transformación del territorio, con base en el desarrollo integral y el mejoramiento de la calidad de vida de la

población. El Esquema de Ordenamiento Territorial es para los municipios con menos de treinta mil (30.000) habitantes. (La Patria, 2019)

Teniendo en cuenta la autonomía territorial que le ha sido concedida a los entes territoriales y en especial a ciudades como Bogotá, la capital implementó su primer POT en el año 2000, con el Decreto 619 de 2000, cuya adopción final se dio solo hasta el año 2004, con el Decreto Distrital 190. y en vigencia del nuevo plan de ordenamiento territorial, implementado a través del Decreto 555 de 2021, se crearon las actuaciones estratégicas como intervenciones urbanas de carácter integral en determinadas zonas de la ciudad o lugares específicos, en los que confluyen proyectos o estrategias de intervención, que sirven para lograr los objetivos de transformación que hayan sido establecidos a través del nuevo POT para la ciudad. Las actuaciones estratégicas, en términos de lo establecido en Decreto 555 de 2021, deben pasar por 4 etapas para su formulación, implementación y adopción, el art. 483 al respecto los concibe así: Iniciativa, directrices para la definición de lo público, formulación, y revisión y concertación.

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. (Instrumentos de Planeación, gestión y financiación, 2021, P.7)

En el marco de la promulgación del Decreto 555 de 2021, se implementaron veinticinco (25) actuaciones estratégicas, en zonas determinadas de la ciudad, que fueron plenamente identificadas como zonas estratégicas de desarrollo. Dentro del articulado del respectivo POT, fueron priorizadas ocho (8) actuaciones estratégicas, y frente a su implementación se adoptó un término máximo de seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del presente plan, sin que estas sean ejecutadas en simultaneo, pues su implementación dependerá de los cambios que se efectúen en la ciudad, entendido como un sistema complejo.

Para el ejercicio de implementación de las actuaciones estratégicas que hayan sido creadas, se hace necesario la participación activa de varios actores, entre quienes se encuentran los ciudadanos que sean propietarios de inmuebles ubicados dentro de las zonas donde confluirá la implementación de una determinada actuación estratégica. Esto, teniendo en cuenta como ya se indicó, la obligación de respeto por la función social que cumple la propiedad privada en Colombia. Frente a este tema el mismo Decreto establece:

Parágrafo 3. Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo 'priorización para actuaciones estratégicas ' los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen. (Decreto 555, 2021, Art. 483).

En interpretación de la norma anterior, es claro entonces que la edificabilidad respecto de los inmuebles que se encuentren ubicados en zonas de

aplicación de actuaciones estratégicas, hasta tanto se reglamente cada una estas, estará contemplado únicamente de uno coma tres (1,3) , que es lo que en términos del nuevo POT se conoce como el índice de construcción base, para el tratamiento de renovación urbana.

Ahora bien, frente a la limitación respecto a la edificabilidad de inmuebles que se encuentren ubicados en zonas de aplicación de actuaciones estratégicas, se prevé que titulares de derecho real de dominio que en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial inmediatamente anterior tenían la posibilidad de edificabilidad en sus predios, puedan ver indirectamente afectados sus derechos con el nuevo POT para Bogotá D.C. Frente a ello, profusa jurisprudencia ha indicado, que la institución de los derechos adquiridos se aplica en el derecho privado, pues en lo que respecta al público la doctrina y la jurisprudencia, creen que es más apropiado hablar de situaciones jurídicas consolidadas. (Sentencia 604 – Corte Constitucional, 2000).

De cualquier modo, en lo referente a la determinación de la situaciones jurídicas consolidadas, es claro que si bien el derecho a la propiedad no es absoluto, por cuenta del cumplimiento de las cargas que le fueron impuestas a través de normas de tipo constitucional, si se le debe a esta respeto incluso por parte del Estado, cuando el titular del derecho real de dominio, en cumplimiento de las normas establecidas, consolida una situación jurídica; es decir, cuando por ejemplo materializa su voluntad a través de la edificabilidad de un inmueble, para el cual debió tramitar una licencia, con el lleno de los requisitos establecido por la ley. Al respecto, se encuentra contenido este aparte en la jurisprudencia así:

(...) “hay que decir que cuando a partir del uso del suelo aprobado en los planes de ordenamiento territorial se expiden las licencias de construcción y los propietarios hacen las construcciones que les son autorizadas, su derecho de propiedad debe ser garantizado constitucionalmente porque lo adquirió de buena fe calificada, por haber seguido las normas de urbanismo vigente para ello. Pero cuando el propietario de los terrenos no construye en los mismos de acuerdo con lo aprobado en materia de usos del suelo en los planes de ordenamiento territorial y los usos del suelo son modificados posteriormente por los concejos municipales y distritales, aunque teniendo licencia de construcción aprobada (decaimiento del acto administrativo), tales terrenos tienen que someterse a las nuevas modificaciones del uso del suelo que se hayan aprobado y los afecte, debiendo solicitar nueva licencia de construcción para poder construir de acuerdo con las nuevas disposiciones de uso del suelo que hayan decidido los cabildos”. (Sentencia 192 – Corte Constitucional de Colombia, 2016).

Reseña jurisprudencia

La propiedad o derecho real de dominio, esta revestida de tres elementos que le son conferidos a su titular, el de usar (ius utendi) gozar (ius fruendi) y disponer (ius abutendi) de un bien determinado que le pertenece, así lo ha establecido la máxima autoridad judicial de lo contencioso administrativo, en los siguientes términos:

“El derecho de propiedad ha sido definido como el derecho real de dominio que tiene una persona sobre una cosa y que le otorga la facultad de usarla,

gozar y disponer de ella de manera absoluta, exclusiva y perenne. (...) El derecho de uso, también conocido como *ius utendi* consagra la facultad que tiene el titular del derecho de dominio de aprovechar los servicios para los cuales está destinado el bien. El derecho de goce, denominado *ius fruendi*, consiste en la posibilidad del dueño de obtener todos los productos que derivan de la explotación del bien, según su naturaleza. Finalmente, el derecho de disposición o *ius abutendi* permite al dueño efectuar negocios jurídicos que involucren el bien, es decir, realizar actos de disposición o enajenación”. (Consejo de Estado, Sentencia 46986, 2019).

Pese a tratarse de un Derecho de rango constitucional, no tiene el carácter de absoluto, pues a él, según términos de la misma carta magna, se ha impuesto una vocación social y ecológica, que deberá primar sobre el interés particular, lo que impone el cumplimiento de cargas en pro del beneficio e interés común. La Corte Constitucional, en profusa jurisprudencia, lo ha definido en los siguientes términos:

“En el derecho moderno, se reconoce la propiedad como un derecho relativo y no absoluto, como resultado de la evolución de principios de orden filosófico y político que han influido en el proceso de su consolidación jurídica, los cuales han contribuido a limitar en buena medida los atributos o poderes exorbitantes reconocidos a los propietarios. El carácter relativo y no absoluto del derecho de propiedad, habilita al legislador y excepcionalmente a las autoridades administrativas para establecer restricciones a dicho derecho cuando medien razones de interés general que

razonablemente las justifiquen (...)” (Corte Constitucional de Colombia, sentencia 245, 1997)

Ahora bien, si bien la propiedad privada en Colombia, debe por mandato constitucional cumplir una función social, y frente a esta deberá primar el interés general sobre el particular, hay cargas desproporcionadas que el propietario o titular de derecho real, no se encuentra en obligación de soportar, lo que se conoce como daño antijurídico, para que este pueda configurarse y afecte el bien jurídico titulado de la propiedad privada, debe existir la restricción injustificada, de cualquiera de los elementos del derecho real de dominio, previamente enunciados como el uso, goce y disposición.

(...) Así, el daño que se configura como una afectación al derecho de propiedad consiste en la restricción de alguna de dichas facultades. Es decir, que para que exista una vulneración al bien jurídico tutelado de la propiedad debe existir alguna circunstancia que le impida al titular de dicho derecho usar, gozar o disponer de su bien. (...) (Consejo de Estado, sentencia 46986, 2019).

Frente a la figura del daño antijurídico, debe tenerse en cuenta, que en caso de que se logre demostrar su configuración, le asiste un deber al Estado de resarcir los daños, que hayan sido ocasionados por este actuar, esto, frente a lo que se encuentra expresamente establecido en la Constitución Política, en los siguientes términos:

“Artículo 90. El Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas. En el evento de ser condenado el Estado a la reparación patrimonial de uno de tales daños, que haya sido consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa de un agente suyo, aquél deberá repetir contra éste”. (Constitucion politica de Colombia , 1991)

La figura en comento, se encuentra íntimamente ligada a la definición de cargas públicas, que en términos de lo expresamente establecido en los artículos 13 y 95, supone una articulación entre el Derecho a la igualdad y los deberes constitucionales de los ciudadanos, por el hecho de ostentar la calidad de colombianos. Para ello, se hace necesario equiparar las cargas que le son impuestas a los ciudadanos en términos de igualdad, y las obligaciones que les son inherentes, frente al ejercicio de sus derechos.

Ahora bien, frente a la responsabilidad que le asiste al Estado, con relación a las cargas publicas impuestas a sus ciudadanos, se hace necesario determinar si frente a estas ha existido un rompimiento, que implique el reconocimiento de una indemnización de perjuicios en favor del ciudadano, por la ocurrencia de un daño antijurídico. Frente a esta tema, es importante destacar variada jurisprudencia de la máxima autoridad de lo contencioso administrativo, proferida en virtud de los medios de control que han sido utilizados por los ciudadanos, quienes alegando un daño antijurídico frente a su Derecho a la propiedad, por cuenta de la expedición de normas de tipo urbanístico, pretendían por vía de reparación directa y de nulidad y restablecimiento del Derecho, que el Estado les

reconociera una indemnización de perjuicios por los daños materiales (daño emergente y lucro cesante) e inmateriales (morales y de vida en relación) que les habían sido presuntamente ocasionados. Para ello, cabe destacar los siguientes pronunciamientos.

- 1. SENTENCIA: 19001-23-31-000-2010-00097-01, PROFERIDA POR EL CONSEJO DE ESTADO**, consejero ponente Dr. Hernando Sánchez Sánchez de 3 de diciembre de 2020. Mediante la acción de nulidad y restablecimiento del derecho el señor Luis Gonzalo Muñoz, demandó al municipio de Popayán Cauca, por haberle ocasionado según él, un perjuicio al haberse negado la Curaduría Urbana número dos (2) a la expedición de una Licencia de construcción con el argumento de que la Secretaría de Planeación ya había emitido previamente un concepto, en el sentido de que el predio se encontraba limitado por afectación vial conforme al plano U-18 del Plan de Ordenamiento Territorial. Dentro de los fundamentos facticos, el accionante argumentó falsa motivación, aduciendo que en la página ciento cincuenta (150) del respectivo POT, la vía no se encontraba prevista, así mismo argumentó falta de aplicación del art. 37 de la ley 9 de 1989, que indicaba que toda afectación por obra pública tenía una duración de 3 años, renovables hasta por un máximo de 6 meses, por ultimo indicó que en el respectivo POT no se previó como obligación urbanística vial la construcción de la carrera 12, razón por la cual ni se había notificado al propietario ni inscrito en el respectivo folio esta medida.

En este caso en particular el Consejo de Estado, analizó la procedencia o no del medio de control de reparación directa, pues según lo manifestado por la demandada por vía de excepción, el medio de control debía ser el de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, para lo cual el accionante, argumentó que lo que pretendía era el resarcimiento de los daños ocasionados y no discutir la legalidad del acto administrativo. Frente a la procedencia de la acción de reparación directa, en el caso de estudio, esta entidad haciendo un análisis de jurisprudencia emitida por esta misma corporación manifestó:

“ Por lo que hace a la violación de éste principio, es necesario entender, ante todo, que el mismo es un resultado colateral, residual de una actuación de la Administración orientada a cumplir su misión del servicio público, que se traduce en un perjuicio que pone en una situación de desequilibrio ante las cargas públicas a la víctima o víctimas del mismo, es decir, cuando un administrado soporta las cargas que pesan sobre los demás, nada puede reclamar al Estado; pero si en un momento dado debe soportar individualmente una carga anormal y excepcional, esa carga constituye un daño especial que la Administración debe indemnizar.

[...]

En el caso sub examine, la acción fue interpuesta en razón del rompimiento del principio de igualdad ante las cargas públicas, pues, según lo afirmado en la demanda, a la demandante le fue impuesta una carga adicional a las que comúnmente tienen todos los administrados,

cual es que su bien, como se afirmó en la demanda, haya sido declarado patrimonio arquitectónico, limitándole de ésta forma su derecho de dominio al no poder disponer de él libremente, por cuanto tiene la obligación de conservar su estructura en pro del beneficio histórico - cultural de una ciudad como lo es Popayán". (Consejo de Estado, Sentencia 2010-0097, 2020)

- 1. SENTENCIA 76001-23-24-000-2000-02598-01(31065), PROFERIDA POR EL CONSEJO DE ESTADO,** consejero ponente Dr. Jaime Orlando Santofimio Gamboa de 22 de junio de 2019. Mediante la acción de reparación directa el demandante, señor Luis Rivera Rodríguez y otros, demandaron al municipio de Cali, para que en favor suyo se reconociera el pago de una indemnización de perjuicios (daños materiales e inmateriales) en razón a que por la construcción de la obra cruce a desnivel de la calle 15 con autopista sur se había roto el principio de igualdad por haberseles impuesto una carga superior a la del resto de los asociados relacionada con perjuicios tales como el de la pérdida de la intimidad, pérdida de zona de andenes, pérdida de vista y acceso a luz solar, aumento de cantidad de ruido y polvo entre otros. Dentro de la contestación de la demanda, la entidad adujo que no existía perjuicio alguno ocasionado, en razón a que la obra que se encontraba prevista en Acuerdo 05 de 1998 "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico y Social del Municipio de Santiago de Cali", había generado mayor beneficio para la comunidad.

En este caso en particular, si bien el Consejo de Estado se negó al reconocimiento de una indemnización en favor de los demandantes, luego de revisadas las pruebas, entre estas las inspecciones judiciales realizadas, si puntualizó sobre conceptos tales como los elementos constitutivos del daño antijurídico, en los siguientes términos:

“Así, los elementos constitutivos del daño son: (1) la certeza del daño; (2) el carácter personal, y (3) directo. El carácter cierto, como elemento constitutivo del daño se ha planteado por la doctrina tanto colombiana como francesa, como aquel perjuicio actual o futuro, a diferencia del eventual. Al efecto, el Consejo de Estado, ha manifestado que para que el daño pueda ser reparado debe ser cierto, esto es, no un daño genérico o hipotético sino específico, cierto: el que sufre una persona determinada en su patrimonio” (Sentencia 76001-23-24-000-2000-02598-01(31065)B, 2018)}

Así mismo, puntualizó sobre la responsabilidad en términos de la Constitución que le asiste al Estado, cuando se logre determinar que por su actuar se ocasiono un daño antijurídico, en los siguientes términos:

“De lo dispuesto en el artículo 90 de la Constitución, cláusula general de la responsabilidad extracontractual del Estado, se desprende que esta tiene como fundamento la determinación de un daño antijurídico causado a un administrado y la imputación del mismo a la administración pública, tanto por su acción como por su omisión, ya sea atendiendo a los criterios de falla en el servicio, daño especial, riesgo excepcional o cualquier otro”. (Sentencia 76001-23-24-000-2000-02598-01(31065)B, 2018)

2. SENTENCIA: 25000-23-26-000-2007-00294-01(44670), PROFERIDA POR

EL CONSEJO DE ESTADO, consejero ponente Dr. Martín Bermúdez Muñoz de 18 de noviembre de 2021. Mediante el medio de control de acción de reparación directa, los demandantes Bosques de Santa Ana y Josefina Gutiérrez de Rueda, demandaron al Ministerio de Ambiente, Ministerio de Agricultura, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca y Distrito de Bogotá, solicitando el reconocimiento de una indemnización de perjuicios, por cuenta de la declaratoria de reserva forestal protectora bosque oriental de Bogotá y la inscripción de dicha afectación en los folios de matrícula inmobiliaria de su propiedad. Dentro de las situaciones fácticas descritas por los demandantes, como fundamento para el resarcimiento de los presuntos daños causados, argumentaron que, por cuenta de la declaratoria de reserva forestal como medida ya inscrita en cada uno de los folios de su propiedad, se generó un perjuicio en razón a que dicha medida les impidió el ejercicio con total autonomía de su propiedad. Dentro de los argumentos que sostuvieron en su momento las entidades demandadas, se advirtió que la determinación y Re delimitación de reserva forestal, tuvo como sustento estudios que demostraban la diversidad de usos del suelo de cada uno de los inmuebles, para efectos de con ello, detener los procesos de urbanización que afectaban la reserva.

Dentro del desarrollo jurisprudencial, llevado a cabo en este caso por parte de la máxima autoridad judicial de lo contencioso administrativo, se determinó en primera instancia, que frente a la imposición de una carga ecológica a la

propiedad, esta no podrá tenerse como un daño antijurídico, que requiera resarcimiento de los presuntos daños ocasionados al propietario por parte del Estado, en razón a que la propiedad privada por mandato constitucional cumple con una función social y ecológica, así mismo, dentro del mismo pronunciamiento determino esta corporación que por tratarse de una limitación impuesta a un predio, esta carga tendrá que ser soportada por el bien, independiente de quien sea su titular, así lo determinó en los siguientes términos:

“(...) las funciones social y ecológica de la propiedad le imprimen un sustento constitucional claro a toda afectación de los bienes muebles e inmuebles; la ley establece el contenido de dicha función según el interés general que se quiera cumplir, finalmente, le corresponde a la Administración Pública identificar aquellos bienes muebles e inmuebles que están llamados a soportar dichas afectaciones por sus especiales características. En este orden de ideas, las afectaciones al interés general que gravan determinados bienes encuentran sustento en las funciones social y ecológica de la propiedad, pero también la concretan en bienes individualmente considerados (...) Se trata de limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad que (...) deben, en principio, ser soportadas por los propietarios de los bienes sobre los que recaen, esto quiere decir que una determinada afectación al interés general no se predica del propietario, sino del bien; en este sentido, quien quiera que sea el propietario del inmueble verá limitado el ejercicio de su derecho, es una carga que pesa sobre la cosa y no sobre el sujeto titular de la misma (...)”. (Sentencia 25000-23-26-000-2007-00294-01(44670), , 2021)

En el fallo que fue proferido en esta instancia judicial, el Consejo de Estado negó el reconocimiento del derecho a la indemnización de perjuicios en favor del demandante, Bosques de Santa Ana, cosa que no ocurrió con el caso particular de la señora Josefina Gutiérrez Rueda, a quien esta corporación le reconoció sus derechos, declarando solidariamente responsables al Ministerio de Agricultura, Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo y a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca por el daño que le fue ocasionado a la demandante, toda vez que esta fue privada totalmente del bien, sin tener ninguna posibilidad de explotarlo. Frente al caso puntual de la demandante, a quien, si se reconoció indemnización de perjuicios, el Consejo de Estado determinó que se causó un daño especial, frente al cual manifestó.

“Sin embargo, ello no implica que los particulares deban soportar todo tipo de limitación sobre sus derechos patrimoniales en aras de garantizar el cumplimiento del interés general (...) en la medida en que la afectación implica una limitación de los derechos de los particulares, se deberá mantener el equilibrio de las cargas públicas, equilibrio que se puede garantizar por el mismo ordenamiento jurídico al establecer compensaciones tarifarias o bien por el juez al momento de analizar el alcance de la intervención estatal, ya sea mediante el análisis de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho cuando se cuestione la legalidad del acto que hace efectiva la afectación, o mediante la acción de reparación directa cuando quiera que se alegue la responsabilidad del Estado por la declaratoria de afectación al interés general. Como consecuencia de ello la responsabilidad del Estado por violación del equilibrio de las cargas públicas podrá realizarse, en muchos eventos, en aplicación de la teoría del daño

especial. Por lo tanto, para determinar en qué medida una afectación al interés general tiene alcances expropiatorios se deberá determinar como parámetro definitorio si, una vez realizada la afectación, el titular del derecho real sobre el bien cuenta con una genérica utilidad privada de carácter económico, cuyo alcance deberá ser establecido por el juez en cada caso concreto. De manera general, si el juez, a la luz de los hechos probados en el proceso, encuentra que la afectación (...) excede las cargas derivadas de la función social y ecológica de la propiedad se configurará la existencia de un daño antijurídico y se ordenará la indemnización de los perjuicios materiales causados por la afectación, es decir, el daño emergente y el lucro cesante, cuando a ello hubiere lugar, puesto que en este evento la afectación tendrá alcance expropiatorio. Por su alcance, este tipo de afectaciones al interés general se puede asimilar a la noción de ocupación permanente de bienes inmuebles y se deberá dar aplicación al artículo 220 C.C.A.". (Consejo de Estado, sentencia 25000-23-26-000-2007-00294-01(44670), 2021)

Ahora bien, frente al caso particular objeto de estudio, en lo que respecta al impacto del valor del suelo, con ocasión a la revisión del plan de ordenamiento territorial de Bogotá, Decreto 555 de 2021 y las actuaciones estratégicas allí incorporadas, se elevó una consulta a la Secretaría de Planeación de Bogotá, poniendo de manifiesto el caso particular de los predios que se verían perjudicados por limitación de su potencial de desarrollo en aplicación del índice de construcción base del tratamiento urbanístico. Dentro del documento que fue objeto de solicitud, se interrogó a la entidad sobre las acciones que tomaría el

Distrito para minimizar los impactos económicos (daños materiales e inmateriales) ocasionados a los titulares de derecho real de dominio, sobre todo teniendo en cuenta que en el marco del Decreto 190 de 2004 (anterior POT) un predio localizado en la hoy denominada operación estratégica “Chapinero verde e inteligente”, tenía un potencial de alcanzar una altura superior a los seis (6) pisos.

En respuesta ofrecida por esta entidad, de fecha 20 de octubre de esta anualidad esta entidad manifestó textualmente:

“Dentro de este contexto el Distrito, a la fecha, no tiene previstas medidas de mitigación de posibles impactos económicos, soluciones o alternativas, diferentes a las disposiciones que serán objeto de reglamentación sobre edificabilidad adicional. En igual sentido, no se tienen previstos impactos en relación con la modificación respecto de los índices de construcción en la medida que ello responderá a la estructura de cada negocio, condiciones de cada terreno o predio, la posibilidad de englobe del mismo, entre otros aspectos” (Secretaria de Planeacion de Bogotá , 2022)

En el desarrollo de la respuesta proferida por la Secretaria de Planeación y frente al interrogante sobre los perjuicios ocasionados, en razón del tiempo previsto para la reglamentación de las operaciones estratégicas, en especial lo que tiene que ver con el índice de construcción, esta entidad manifestó, conforme se encuentra incorporado en el cuerpo del decreto 555 de 2021, que hasta tanto no se reglamenten las correspondientes actuaciones (lo que en términos de lo expresamente establecido en el art. 480 del Decreto 555 de 2021, es de un término de seis (6) años, siguientes a la entrada en vigencia del presente plan), el índice de construcción que podría desarrollar el predio, es el índice de

construcción base para el tratamiento de renovación urbana; es decir de 1 a 3. Sumado a ello determinó, que por cuenta de la primacía del interés general sobre el particular que se imprime a la propiedad, este derecho podría ser limitado por las autoridades competentes por motivos de utilidad pública o interés social, refiriendo además que, frente al reconocimiento de una indemnización de perjuicios, tendrá que aplicarse lo concerniente a la protección de los derechos adquiridos, que si gozan de protección jurídica, lo que no ocurre con las meras expectativas, que le permiten a las autoridades competentes afectar de manera más amplia las situaciones en curso.

En relación con la respuesta ofrecida por esta entidad, frente a la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial dispuesto para Bogotá, mediante el Decreto 555 de 2021 y poniendo de manifiesto un caso hipotético de la situación de un ciudadano, que en ejercicio de un derecho ya consolidado en vigencia del Decreto 190 de 2004, haya obtenido una licencia de construcción para 6 pisos, resulta pertinente revisar principios básicos, como el de la confianza legítima que establece:

La jurisprudencia de esta Corporación ha advertido que es procedente la protección de los derechos amparados en el principio de confianza legítima cuando: i) la medida, política o actuación administrativa tiene el objetivo de preservar un interés público superior; ii) se verifica que las conductas realizadas por los particulares se ajustaron al principio de buena fe; y iii) hay una desestabilización cierta, razonable y evidente en la relación entre la administración y los administrados, lo que hace necesario la adopción de medidas transitorias que adecuen la actual situación de los particulares a la

nueva realidad. (Corte Constitucional de Colombia T 736, 2015)

El principio de confianza legítima, supone la armonización o conciliación de casos en los que la autoridad administrativa, en ejercicio de sus atribuciones por acción u omisión ha creado expectativas favorables a los administrados y de forma abrupta las elimina, lo que se pretende a través de la aplicación de este principio, es que en búsqueda de un equilibrio digno, y en aplicación a los intereses de un Estado Social de Derecho el ciudadano ajuste gradualmente su situación al nuevo ordenamiento jurídico. Este principio se encuentra íntimamente ligado con el de la buena fe y la seguridad jurídica, definido jurisprudencialmente en los siguientes términos:

“El principio de confianza legítima funciona entonces como un límite a las actividades de las autoridades, que pretende hacerle frente a eventuales modificaciones intempestivas en su manera tradicional de proceder, situación que además puede poner en riesgo el principio de seguridad jurídica. Se trata pues, de un ideal ético que es jurídicamente exigible. Por lo tanto, esa confianza que los ciudadanos tienen frente a la estabilidad que se espera de los entes estatales, debe ser respetada y protegida por el juez constitucional”
(Corte Constitucional de Colombia, sentencia 453 , 2018)

El nuevo plan de ordenamiento territorial, implementado para Bogotá mediante el decreto 555 de 2021, pese a que ya fue objeto de suspensión provisional por orden directa del Juzgado 5 administrativo oral del circuito de Bogotá, recobrando fuerza ejecutoria el 22 de agosto, por auto interlocutorio de la Sección primera – Subdirección A del Tribunal Administrativo de Cundinamarca,

sigue siendo objeto de debate dentro de las altas cortes, por cuenta de las sentencias de inconstitucionalidad, que se vienen profiriendo a raíz de las demandas interpuestas por sus detractores. Uno de los últimos pronunciamientos de la Corte Constitucional al respecto, declaró la exequibilidad condicionada del párrafo transitorio, mediante el cual se pretendía la delimitación de las localidades, la Corte en el caso de estudio determinó que el nuevo POT no podrá delimitar territorialmente las localidades. (semana, 2022)

Estado del arte

Sobre los primeros ejercicios de planeación en Bogotá

El crecimiento de Bogotá, según antecedentes históricos data de los años diez y veinte, cuando su expansión dependía de la fragmentación de las grandes haciendas que conformaban la sabana de Bogotá, hasta extenderse en una ciudad desordenada. Ya para los años treinta (30), cuando hubo un mayor crecimiento de la población, por cuenta de las migraciones del campo a la ciudad, es que se da origen a la planeación urbana en Bogotá, la cual en un primer momento tenía como propósito la dotación de los barrios de servicios públicos, educación y salud. Con la entrada en vigencia de la Constitución de 1991, y en virtud de la descentralización que se planteó, se incorpora en el año 2000, un primer Plan de Ordenamiento Territorial en Bogotá D.C, cuyos retos giraban entonces, en torno a dos debates, el de la institucionalización de un área metropolitana y el dilema por la densificación de la ciudad. (Beuf, Alice (2016) las centralidades urbanas como espacios concebidos: referentes técnicos de los

modelos territoriales del plan de ordenamiento territorial (POT) de Bogotá
(Colombia) (s.p)

A partir de allí, del crecimiento exponencial de ciudades como Bogotá D.C, en términos de densificación, es que surge uno de los principales motivos, por los cuales se hace necesaria la implementación de planes de renovación urbana, que permitan el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos y la satisfacción de sus necesidades básicas. Diversos son los estudios que se han elaborado hasta la fecha, pretendiendo explicar cómo funciona la dinámica del crecimiento poblacional, crecimiento de centros de desarrollo económico y actividad residencial en la ciudad.

La mayor parte de los estudios que se han hecho sobre usos del suelo, planes de ordenamiento territorial entre otros, tienen como principal enfoque el análisis de los problemas que aquejan a la ciudadanía y sus posibles soluciones a mediano y largo plazo. Dentro de los estudios realizados, para el mejoramiento de calidad de vida de los ciudadanos se han identificado aspectos que se deben tener en cuenta a la hora de poner en marcha la elaboración de Planes de Ordenamiento para la ciudad, entre estos el hábitat, la movilidad, la seguridad, medio ambiente, ruralidad e integración regional. (Escallón, Angela., Peláez, Jorge., Cortes, Ernesto (s,f) propuestas al POT para mejorar la calidad de vida de los Bogotanos, 72 – 78)

Muchos de los estudios elaborados hasta la fecha, definen a Bogotá, como una ciudad espontánea y no planeada. Al enfrentarse Bogotá a problemas como el de la redensificación de zonas, nace la necesidad inmediata de verificar los puntos

sobre los cuales versará el Plan de Ordenamiento Territorial propuesto para doce (12) años, antes tan solo de diez (10). Para ello, varias investigaciones y estudios al respecto, han identificado los problemas y/o temas a tratar como los siguientes: sostenibilidad ambiental de desarrollo; competitividad de las ciudades; equidad de los territorios y convivencia. (Salazar, José, La planeación de Bogotá, un sistema híbrido de desarrollo progresivo, vol. 11, núm. 1. 210, 2011.

Una de las principales propuestas del nuevo POT en Bogotá, son justamente las actuaciones estratégicas, estando identificadas en el Decreto 555 de 2021, como veinticinco (25). Las actuaciones estratégicas, antes llamadas operaciones estratégicas y operaciones estructurantes tienen su fundamento legal en la ley 388 de 1997, creadas como un instrumento de intervención en el uso del suelo y la obligación que data desde la Constitución de crear Planes de Ordenamiento Territorial, para la organización de las ciudades. Las actuaciones estratégicas, han sido definidas de la siguiente manera:

Conjunto de actuaciones y acciones urbanísticas sobre áreas y elementos estratégicos de cada pieza urbana, necesaria para cumplir sus objetivos de ordenamiento, enfocando la inversión privada. Su diseño y ejecución se lleva a cabo mediante los distintos instrumentos de gestión. (Alcaldía Mayor de Bogotá, como se citó en Prieto, D. 2015, P. 24)

A su vez, dentro del análisis que se ha hecho a lo que se define como actuaciones estratégicas u operaciones estratégicas, se han definido varios objetivos o metas, entre los que se encuentran incentivar la inversión público – privada, mejorar la calidad de vida de los habitantes, diseñar estrategias que

sirvan para fortalecer las áreas de actividad económica, garantizar equilibrio territorial, con participación y beneficio social, el mejoramiento de la competitividad y productividad de la ciudad y por ultimo pero muy importante en estos tiempos impulsar e impulsar la sostenibilidad ambiental de la ciudad. (Prieto, D. 2015. P. 35)

Delimitación espacial

Actuación Estratégica 10 -Campin – 7 de agosto

- 138,4 HA
- 133 manzanas
- 3.469 lotes

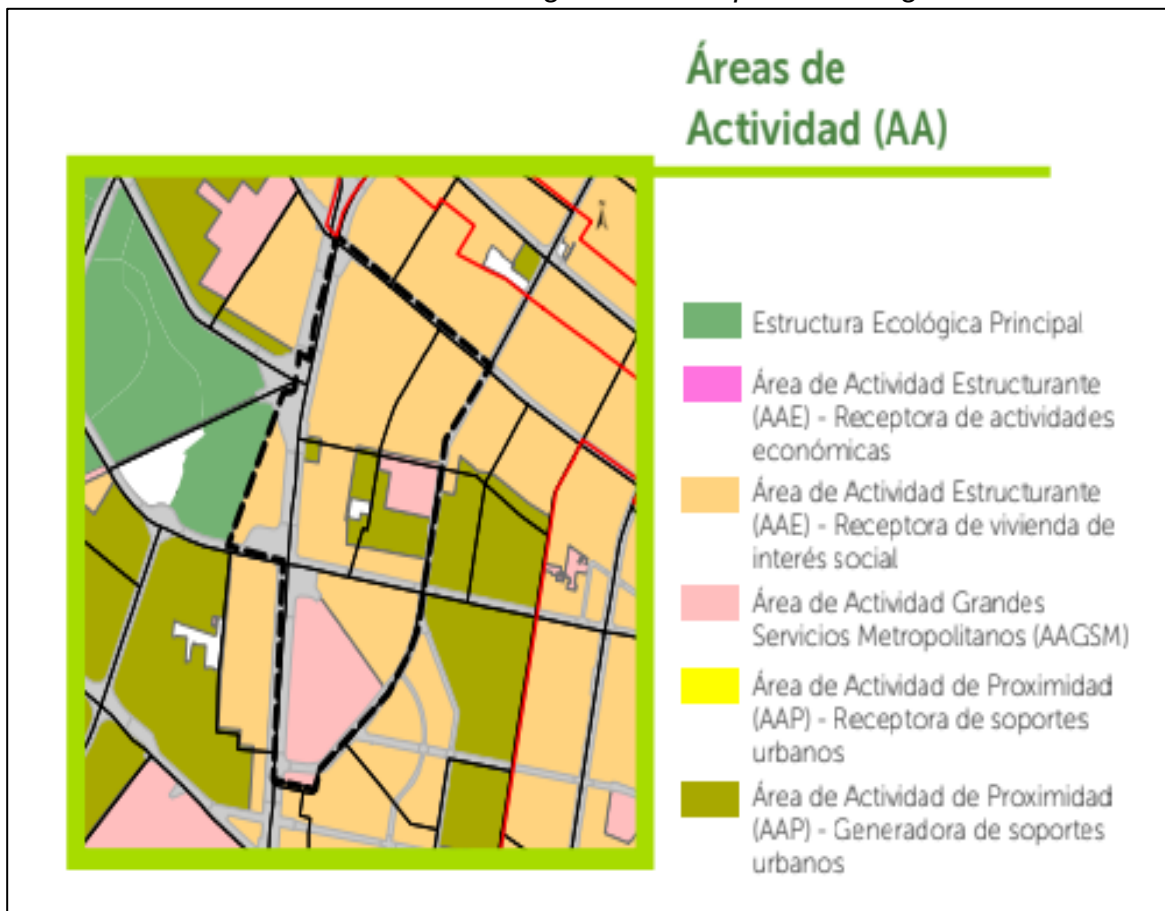
Tratamientos urbanísticos:

- Consolidación
- Renovación

Limites. Al norte con la Avenida ciudad de Quito a Avenida Colombia, al este con la Avenida Gabriel Andrade Lleras a Avenida José Celestino Mutis, al sur con Avenida Colombia a Avenida Ciudad de Quito, al oeste con la Avenida El Salitre y Bicentenario a Avenida José Celestino Mutis al igual que con la Intersección Avenidas Ciudad Quito y José Celestino Mutis y con el tramo De la Avenida José Celestino Mutis a Avenida de Las Palmas

Figura 4

Áreas de actividad - Actuación Estratégica 10 -Campin – 7 de agosto



AAE Área de actividad Estructurante Receptora de vivienda de interés social. La Exigencia de porcentaje de área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos Como Opcional 10% de área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos y de 15% de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio

calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos.

AAP Área de actividad de proximidad- Generadora de soportes Urbanos: La Exigencia de porcentaje de área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos es mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen cuatro mil (4.000 m²) metros cuadrados de área sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos y para el uso residencial multifamiliar: 5%. Como Opcional 15% de área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos y de 10% de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos.

AAGSM Área de actividad Grandes servicios metropolitanos. No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos Como Opcional 20% de área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos y de 15% de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos.

Tiene dinámicas asociadas a equipamientos y sectores económicos especializados. Se han comenzado a adelantar proyectos de densificación, en algunos casos que no dialogan con su contexto, en la medida que rompen los esquemas de altura y son construcciones aisladas de su entorno; las dinámicas Inmobiliarias, en el entorno de la AE “Campín - 7 de agosto” está marcado por

baja dinámica inmobiliaria general, con predominio de usos de vivienda o combinaciones de usos, las mayores áreas licencias corresponden a usos de vivienda y de Equipamientos y servicios urbanos, sobre la Av. NQS y la Carrera 24.

Actuación Estratégica 11 - Chapinero Verde e Inteligente

- 185,2 HA
- 184 manzanas
- 3.839 lotes

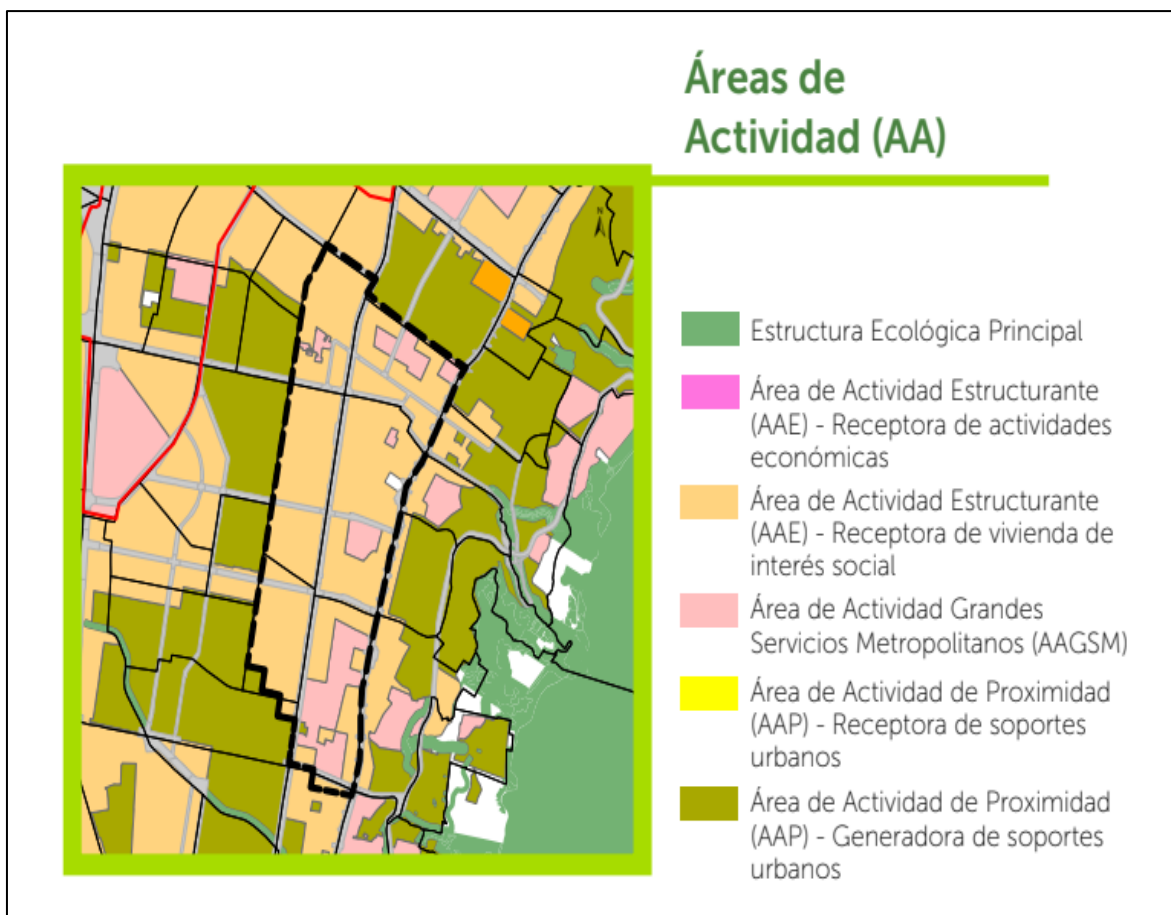
Tratamientos urbanísticos:

- Consolidación
- Renovación

Límites Al norte con la Avenida Caracas a Avenida Colombia, al este con la Avenida Chile hasta el enlace vehicular Avenida Alberto Lleras Camargo y Francisco Miranda, Al sur con el enlace Vehicular Avenidas Caracas y Francisco Miranda hasta el enlace Vehicular avenidas Alberto Lleras Camargo y Francisco Miranda.

Figura 5

Áreas de actividad – Actuación Estratégica 11 – Chapinero Verde e Inteligente



AAGSM Área de actividad Grandes servicios metropolitanos. No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos Como Opcional 20% de área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el

cálculo de estacionamientos y de 15% de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos.

Tiene dinámicas asociadas a equipamientos y sectores económicos especializados. Se han comenzado a adelantar proyectos de densificación, en algunos casos que no dialogan con su contexto, en la medida que rompen los esquemas de altura y son construcciones aisladas de su entorno.

AAE Área de actividad Estructurante Receptora de vivienda de interés social. La Exigencia de porcentaje de área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos Como Opcional 10% de área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos y de 15% de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos.

Dinámicas Inmobiliarias. Zona propuesta para Actuación Estratégica presenta dinámica de construcción (o renovación) inmobiliaria importante, para usos dotacionales o de servicios. Se destacan también unas licencias expedidas para usos de Vivienda sobre la Av. Caracas con Calle 58, La Calle 53 entre Cras 9 y 13, y la Calle 48 con Carrera 16.

Actuación estratégica 24 – Calle 72

97 HA

132 manzanas

2.974 lotes

Tratamientos urbanísticos:

Consolidación

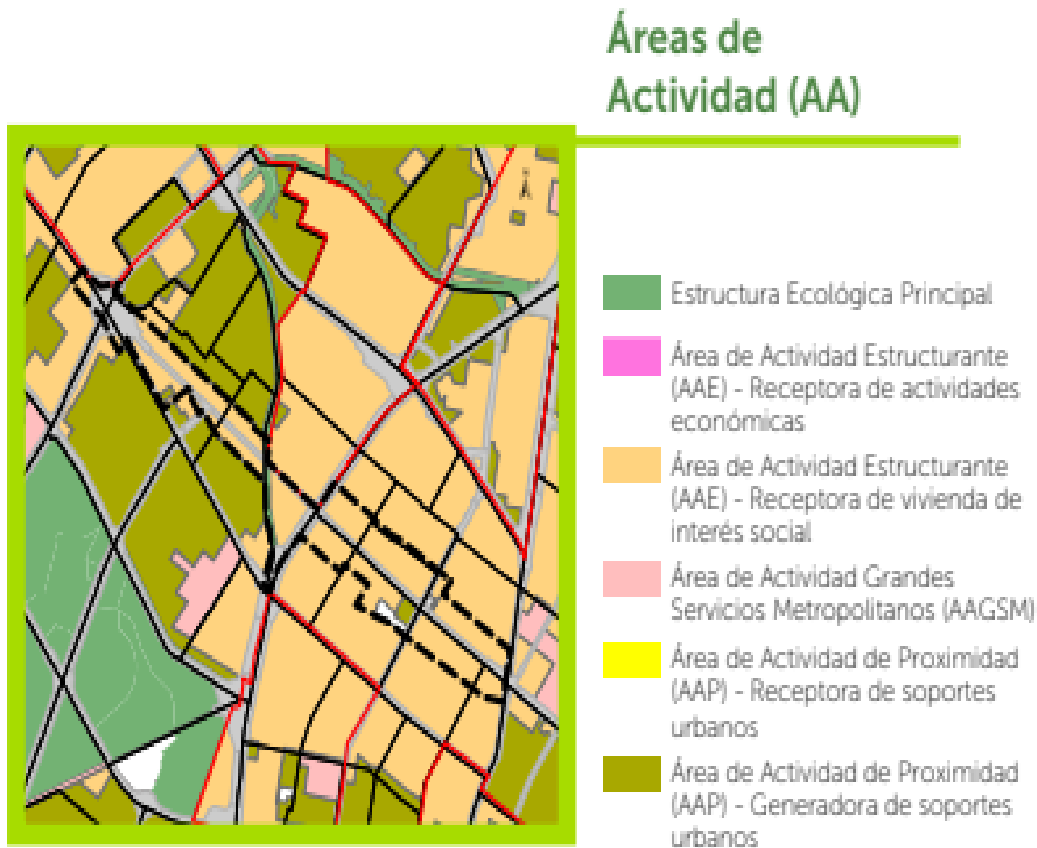
Renovación

Limites. Al norte por la calle 74, al este por la Avenida Caracas, al sur por la calle 71, al oeste por la carrera 68 G y es atravesada por la avenida Chile desde el enlace Vehicular Avenidas Congreso Eucarístico y Chile hasta el enlace Vehicular avenidas Caracas Chile y Paseo del Country.

AAP Área de actividad de proximidad- Generadora de soportes Urbanos: La Exigencia de porcentaje de área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos es mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen cuatro mil (4.000 m²) metros cuadrados de área sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos y para el uso residencial multifamiliar: 5%. Como Opcional 15% de área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos y de 10% de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos.

Figura 6

Áreas de actividad - Actuación Estratégica 24 - Calle 72



AAE Área de actividad Estructurante Receptora de vivienda de interés

social. La Exigencia de porcentaje de área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos Como Opcional 10% de área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos y de 15% de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos.

Dinámica Inmobiliaria. La dinámica reciente de construcción (o reconstrucción) inmobiliaria en la zona es baja, con un bajo número de áreas de licencias aprobadas.

Se observa que en la zona al occidente de la Av. NQS las licencias se enfocan principalmente en uso de vivienda, mientras que las licencias para el tramo entre la Av. NQS y la AV Caracas si incluyen mayor cantidad de áreas de servicios y comercio.

Capítulo 2 Análisis de la Norma de Uso, en las Áreas Incorporadas como Actuaciones Estratégicas bajo el Decreto 555 de 2021 versus el Decreto 190 de 2000

Actuación Estratégica N° 10 - Campin 7 de agosto

Normatividad - Reglamentación - Decreto 190 de 2004, “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”

La Actuación Estratégica (AE) 10 “Campin 7 de agosto” está compuesta por dos (2) Unidades de Planeamiento Zonal: Galerías y Los Alcázares. Los tipos de tratamiento que establece la Norma 190 para esta Actuación Estratégica son consolidación y renovación urbana y las áreas de actividad son residencia y comercio y servicios. Se encuentran dos (2) tipos de modalidades: densificación moderada y cambio de patrón. Finalmente, esta norma indica que en la Actuación Estratégica se encuentran zonas residenciales con zonas delimitadas de comercio y servicio y zonas de comercio aglomerado.

La Actuación Estratégica 10 “Campin 7 de agosto” cuenta con diferentes usos ya que su extensión abarca las UPZ antes mencionadas y con éstas sus respectivas reglamentaciones, en las tablas que están a continuación se observa esa pluralidad de usos.

En relación a los usos permitidos principales se encuentran vivienda (Galerías), comercio vecinal A, comercio vecinal B, comercio zonal y servicios de alto impacto (Los Alcázares). Por otro lado, en los usos complementarios de comercio están el comercio

vecinal B y en el subuso dotacional se identifican equipamientos colectivos, equipamientos deportivos y recreativos y servicios urbanos básicos. En cuanto al tipo de subuso de servicios se dispone de servicios personales, servicios de alto impacto y servicios empresariales. Por último, la Norma 190 señala además para la UPZ Los Alcázares un subuso de industria de bajo impacto y vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Para ampliar la información de los diferentes servicios que dispone la Norma 190 en esta Actuación Estratégica, se señala que en los servicios personales se encuentran diferentes actividades económicas tales como pequeños establecimientos dedicados por ejemplo a la salud, belleza, papelería, ferreterías y alimentación básica, entre otros. Entre los establecimientos permitidos de servicios de alto impacto están las servitecas e insumos para vehículos. También incluyen servicios financieros, empresariales e inmobiliarios, logística, turísticos tales como hoteles, residencias estudiantiles y religiosas, servicios profesionales, técnicos y especializados.

Normatividad - Reglamentación - Decreto 555 de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC”

La Actuación Estratégica (AE) 10 “Campín 7 de agosto” está compuesta por dos (2) Unidades de Planeamiento Local: Barrios Unidos y Teusaquillo. En relación a los tipos de tratamiento, la Norma 555 dispone dos (2) tipos de tratamiento: consolidación y renovación urbana. Así mismo el área de actividad es estructurante y en esta Actuación Estratégica la zona es receptora de vivienda de interés social.

Ahora, respecto a la actividad estructurante de la Actuación Estratégica 10 “Campin 7 de agosto”, la Norma 555 indica que ésta corresponde a espacios que permiten una mayor intensidad en la mezcla de sus usos y se caracterizan por zonas interconectadas por medio de corredores de alta y mediana capacidad. Teniendo en cuenta que en la Actuación Estratégica 10 “Campin 7 de agosto” la zona es receptora de vivienda de interés social se debe tener en cuenta que en esta Actuación Estratégica se busca la producción de este tipo de vivienda teniendo en cuenta sus soportes urbanos.

Asimismo, la Actuación Estratégica 10 “Campin 7 de agosto” respecto a su uso residencial permite la construcción de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar colectiva y habitaciones con servicios, las cuales, deben tener en cuenta la mitigación ambiental relacionada con el control del ruido y las áreas de amortiguamiento, es decir, espacios que permitan la siembra de árboles o la construcción de barreras ambientales con el propósito de mitigar emisiones atmosféricas y contaminación lumínica si están ubicados junto a humedales.

También la Norma 555 señala que en las zonas residenciales se debe tener especial cuidado urbanístico en materia de andenes para el libre tránsito de los peatones y también la facilidad en la maniobrabilidad de los vehículos al interior de los predios privados o edificaciones.

Por otro lado, la norma 555 permite en la Actuación Estratégica 10 “Campin 7 de agosto” el uso de comercio y servicios básicos, servicios al automóvil, servicios de oficina y servicios de hospedaje, servicios especiales y logísticos

Igualmente, en los usos industriales están los usos destinados a la producción artesanal, las industrias livianas e industrias medianas. Las restricciones que aplican para el uso comercial y de servicios del suelo están clasificadas en tres tipos de acuerdo al área construida en metros cuadrados, como se puede observar en la Tabla 3.

Se resalta que la Tabla 3 es una guía de mitigación ambiental, en la cual, dependiendo de cada predio que se encuentre en la Actuación Estratégica se debe ver puntualmente sus características para determinar las restricciones ambientales puntuales que le aplican.

Usos principales - Actuación Estratégica 10 – “Campin – 7 de agosto”

Artículo 240. áreas de actividad del suelo urbano y de expansión urbana.

1. **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.
 - 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.

Todas estas características se pueden observar en la Figuras 7 y 8

Figura 7

Área de actividad - Actuación Estratégica 10 - Campin - 7 de agosto

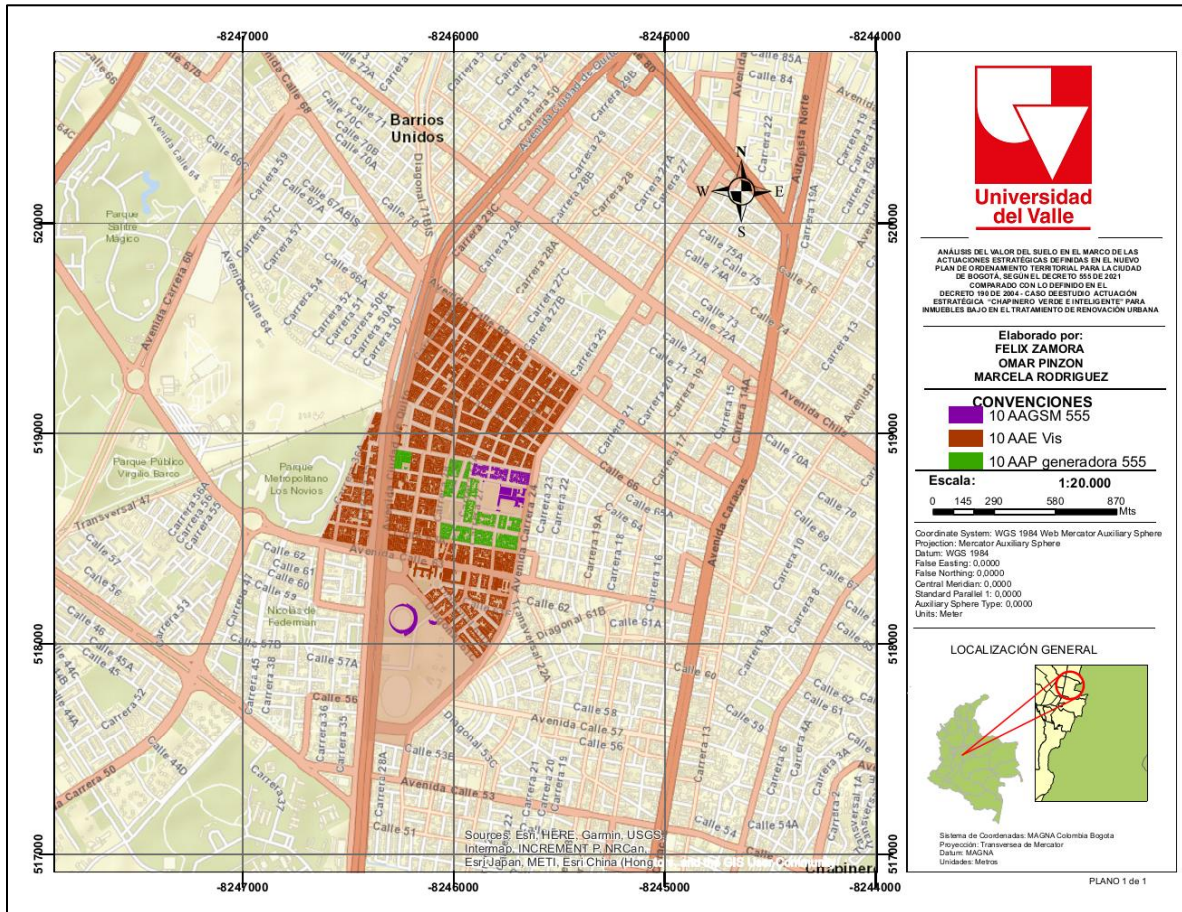


Figura 8

Tratamientos urbanísticos - Actuación Estratégica 10 - Campin - 7 de agosto

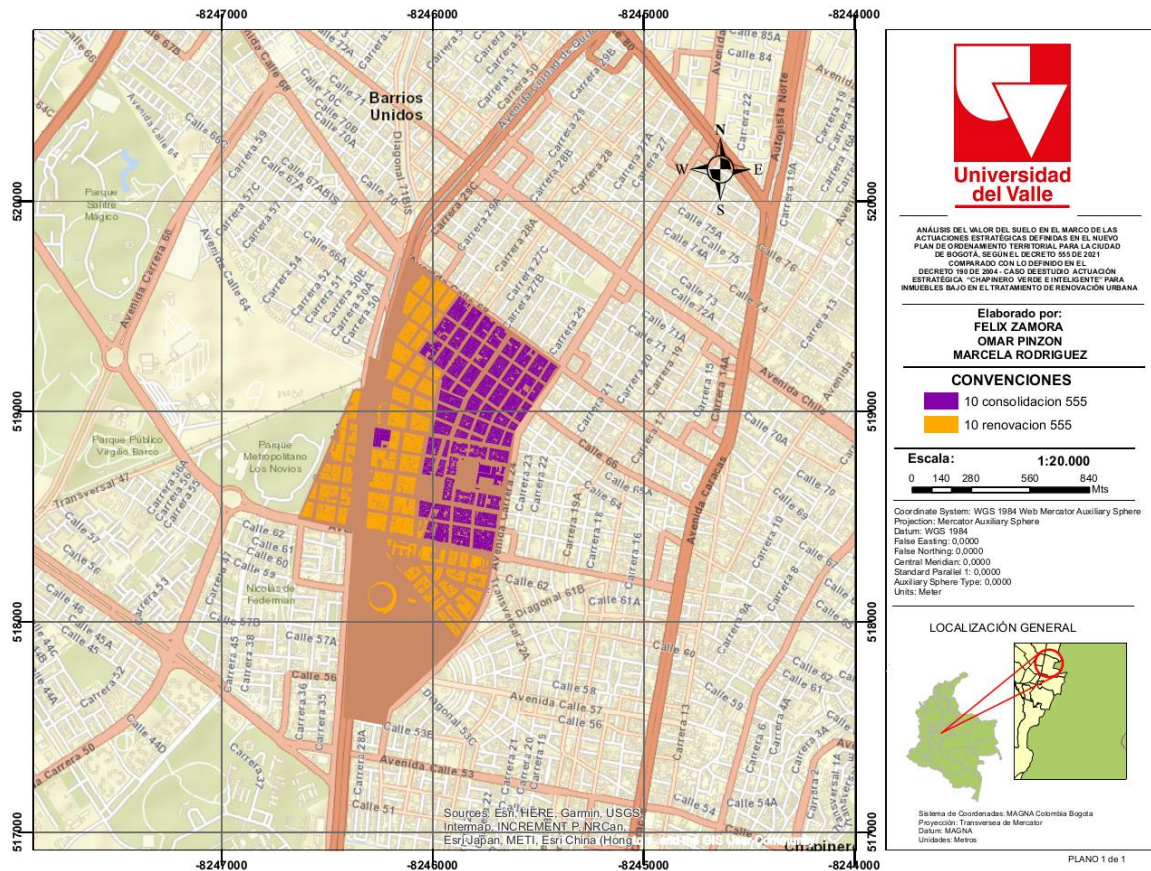


Tabla 3

Tabla de mitigación e impactos ambientales - Actuación estratégica 10

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE					
RESIDENCIAL	Unifamiliar	C					
	Bifamiliar*	MA 1 / MA 8					
	Multifamiliar colectiva*	C 1, 25 / MU 2					
	Habitacionales con servicios*	MU 3					
		MA 1 / MA 8					
USO		Tipos por Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	Comercio y Servicios Básicos	C 15		C 15 / MU 1 / MU 3		C 6, 15 / MU 1 / MU 2 / MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
	Servicios de Oficinas y de Hospedaje	C		C / MU 3		C / MU 2 / MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
	Servicios al Automóvil	C 9, 16		C 4, 9, 16 / MU 1 / MU 3		C 4, 9, 16 / MU 1 / MU 2 / MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
	Servicios Especiales	C 11		C 5, 11 / MU 1 / MU 3		C 5, 11 / MU 1 / MU 2 / MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
	Servicios Logísticos	C 22		C 22 / MU 3		C 22 / MU 2 / MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
			MA8		MA8		MA8

INDUSTRIAL	Producción artesanal	C 13, 21	C 13, 21 / MU 3	C 13, 21 / MU 2 / MU 3
		MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6
		MA7	MA7	MA7
		MA8	MA8	MA8
		Industria liviana	C 16, 22	C 16, 22 / MU 3
	MA1		MA1	MA1
	MA2		MA2	MA2
	MA3		MA3	MA3
	MA6		MA6	MA6
	MA7		MA7	MA7
	MA8		MA8	MA8
	Industria mediana		C 12, 22	C 8, 22 / MU 3
		MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3
		MA4	MA4	MA4
		MA5	MA5	MA5
MA6		MA6	MA6	
MA7		MA7	MA7	
MA8	MA8	MA8		
DOTACIONAL	LOCALIZACION DEL USO LIBRE EN TODAS LAS AREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACION EN EL SUBCAPITULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES			
	TIPO 1	Ningún tipo de Mitigación Urbanística (MU)		
		Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8		
	TIPO 2	MU 1 / MU 3		
		Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8		
	TIPO 3	MU 1 / MU 2 / MU 3		
Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8				
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.				

Nota: tabla adaptada del Decreto 555 de 2021

Condiciones.

- Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente o la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como “Sectores incompatibles con el uso

residencial".

- Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
- Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de cien (100 m) metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
- De más de cuatro mil (4.000 m²) metros cuadrados y hasta quince mil (15.000 m²) metros cuadrados, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de quince mil (15.000 m²) metros cuadrados, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones seis (6) de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas.
- Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
- Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
- Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
- Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las

actividades económicas previstas en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.

- Hasta cien (100 m²) metros cuadrados, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
- |De más de cien (100 m²) metros cuadrados, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
- En los predios que hacen parte de los polígonos señaladas en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como 'Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales', los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público.
- La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
- En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
- No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
- Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
- No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso

original propuesto para éste.

Mitigación de impactos urbanísticos.

MU1. ZONAS DE TRANSICIÓN: Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y la permanencia de peatones garantizando su conectividad con la estructura urbana con la ciudad.

MU2. ANDENES: Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).

MU3. OPERACIÓN COMPLETA AL INTERIOR: Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.

Mitigación de impactos ambientales.

MA1. CONTROL DE RUIDO: Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.

MA2. INSONORIZACIÓN INTERIOR: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla de uso de alto impacto.

NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.

MA3. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO

AMBIENTAL: En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.

MA4. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Plan en relación con renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.

MA5. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO

AMBIENTAL: La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.

MA6. CONTROL DE OLORES OFENSIVOS AL INTERIOR: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.

MA7. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO

AMBIENTAL: En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.

MA8. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

Actuación Estratégica N° 11 – Chapinero Verde e Inteligente

Normatividad - Reglamentación - Decreto 190 de 2004, “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”

La Actuación Estratégica (AE) 11 “Chapinero Verde e Inteligente” está compuesta por tres (3) Unidades de Planeamiento Zonal: Los Alcázares, Chapinero y Galerías. Los tipos de tratamiento que establece la Norma 190 para esta Actuación Estratégica son consolidación y renovación urbana y el área de actividad es comercio y servicios. Se encuentran dos (2) tipos de modalidades: reactivación y cambio de patrón. Finalmente, hay dos (2) tipos de zonas de comercio: cualificación y aglomerado.

La actuación estratégica 11 “Chapinero Verde e Inteligente” cuenta con diferentes usos principales de comercio clasificados en varias categorías: vecinal A, vecinal B, metropolitano, urbano y zonal. Esta clasificación abre la posibilidad de construir desde grandes superficies comerciales hasta pequeños establecimientos, todo depende del sector de ubicación donde se quiera instaurar esta actividad económica.

Por otro lado, los usos complementarios son en su mayoría dotacionales y también cuentan con una amplia clasificación de equipamiento colectivo enfocado a establecimientos de salud, culto, educación, cultura, bienestar social, deportes y recreación. Cabe aclarar que cada tipo de equipamiento está sujeto a la zona y verificación de la normatividad individual.

En cuanto al tipo de servicios empresariales y personales, la norma indica que en esta Actuación Estratégica se pueden ofrecer distintos tipos de servicios tales como inmobiliario, financiero, logístico, atención al cliente, parqueo de vehículos, servicios alimentarios, turísticos, comunicación y entretenimiento masivo.

Normatividad - Reglamentación - Decreto 555 de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC”

La Actuación Estratégica (AE) 11 “Chapinero Verde e Inteligente” está compuesta por tres (3) Unidades de Planeamiento Local: Chapinero, Teusaquillo y Barrios Unidos. En relación a los tipos de tratamiento, la Norma 555 señala dos (2) tipos de tratamiento: renovación urbana y grandes servicios metropolitanos. El área de actividad para esta Actuación Estratégica es estructurante. Finalmente, en esta Actuación Estratégica la zona es receptora de vivienda de interés social.

Ahora, respecto a la actividad estructurante de la Actuación Estratégica 11 “Chapinero Verde e Inteligente”, la Norma 555 indica que ésta corresponde a espacios que permiten una mayor intensidad en la mezcla de sus usos y se caracterizan por zonas interconectadas por medio de corredores de alta y mediana capacidad. Como ya se afirmó, en la Actuación Estratégica 11 “Chapinero Verde e Inteligente” la zona es receptora de vivienda de interés social y esto indica que dadas las características del espacio se busca incentivar la producción de este tipo de vivienda teniendo en cuenta sus soportes urbanos.

Asimismo, la Actuación Estratégica 11 “Chapinero Verde e Inteligente” respecto a su uso residencial en el espacios de tratamiento de renovación urbana permite la construcción de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar colectiva y habitaciones con servicios, las cuales, deben tener en cuenta la mitigación ambiental relacionada con el control del ruido y las áreas de amortiguamiento, es decir, espacios que permitan la siembra de árboles o la construcción de barreras ambientales con el propósito de mitigar emisiones atmosféricas y contaminación lumínica si están ubicados junto a humedales. Mientras que en el caso de espacios con tratamiento de grandes servicios metropolitanos existe un mayor número de restricciones para el tipo de vivienda multifamiliar colectiva como se señala en la Tabla 4.

Igualmente, la Norma 555 indica que en zonas residenciales hay que mantener especial cuidado urbanístico en materia de andenes para el libre tránsito de los peatones y también la facilidad en la maniobrabilidad de los vehículos al interior de los predios privados o edificaciones.

Por otro lado, la norma 555 permite en la Actuación Estratégica 11 “Chapinero Verde e Inteligente” el uso de comercio y servicios básicos, servicios de oficinas y servicios de oficina y servicios de hospedaje, servicios al automóvil, servicios especiales y logísticos. Asimismo, en los usos industriales se encuentran la producción artesanal, industria liviana, industria mediana e industria pesada que solamente aplica para los espacios de tratamiento de grandes servicios metropolitanos frente a los cuales existen también condiciones y restricciones urbanísticas y ambientales que se señalan puntualmente en la Tabla 4. Las restricciones que aplican para el uso comercial y de servicios del suelo están clasificadas en tres tipos de acuerdo al área construida en metros cuadrados y como se ha mencionado, teniendo en cuenta el tipo de tratamiento ya que esta Actuación Estratégica cuenta con tratamiento de renovación urbana y grandes servicios metropolitanos, tal como está representado en la Tabla 4.

Es importante precisar que la Tabla 4 es una guía de mitigación ambiental, en la cual, dependiendo de cada predio que se encuentre en la Actuación Estratégica se debe ver puntualmente sus características para determinar las restricciones ambientales puntuales que le aplican.

Figura 9

Tratamiento urbanístico - Actuación Estratégica 11 - Chapinero Verde e Inteligente

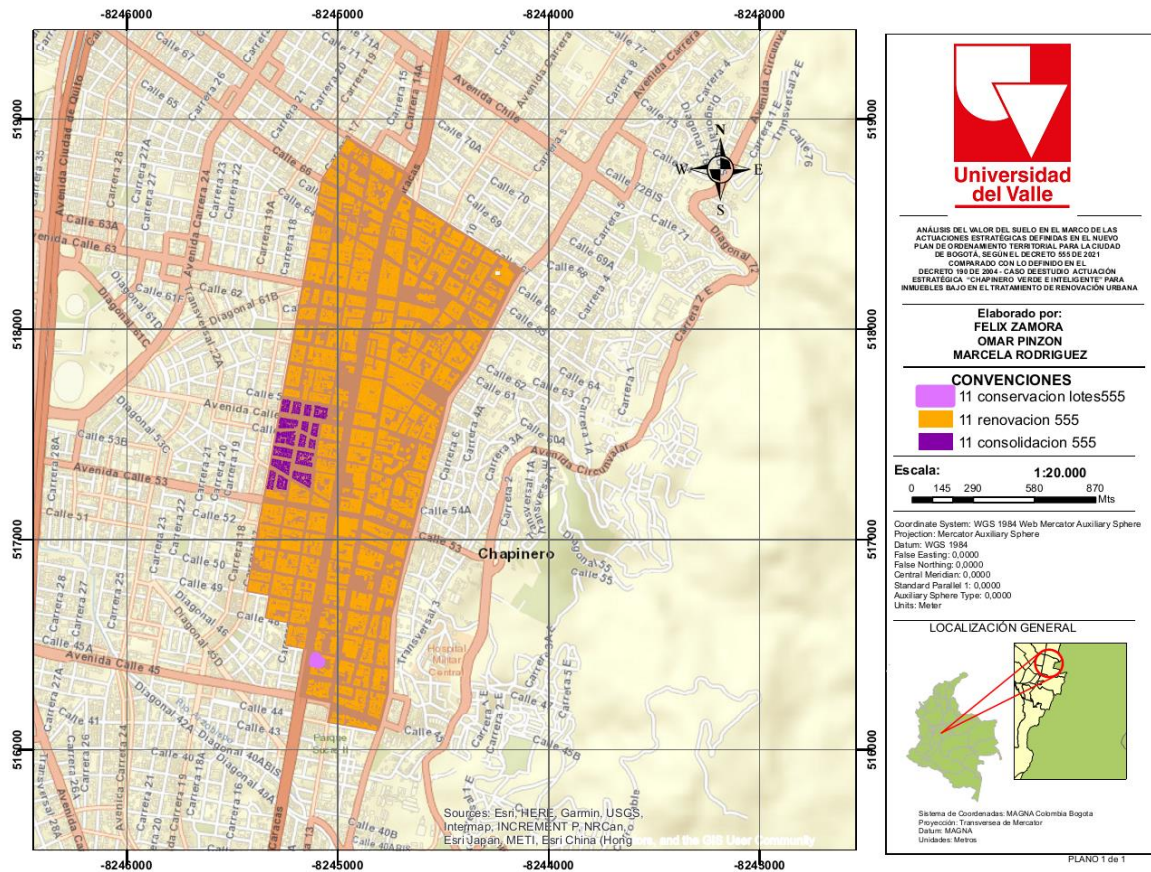


Figura 10

Área de actividad - Actuación Estratégica 11 - Chapinero Verde e Inteligente

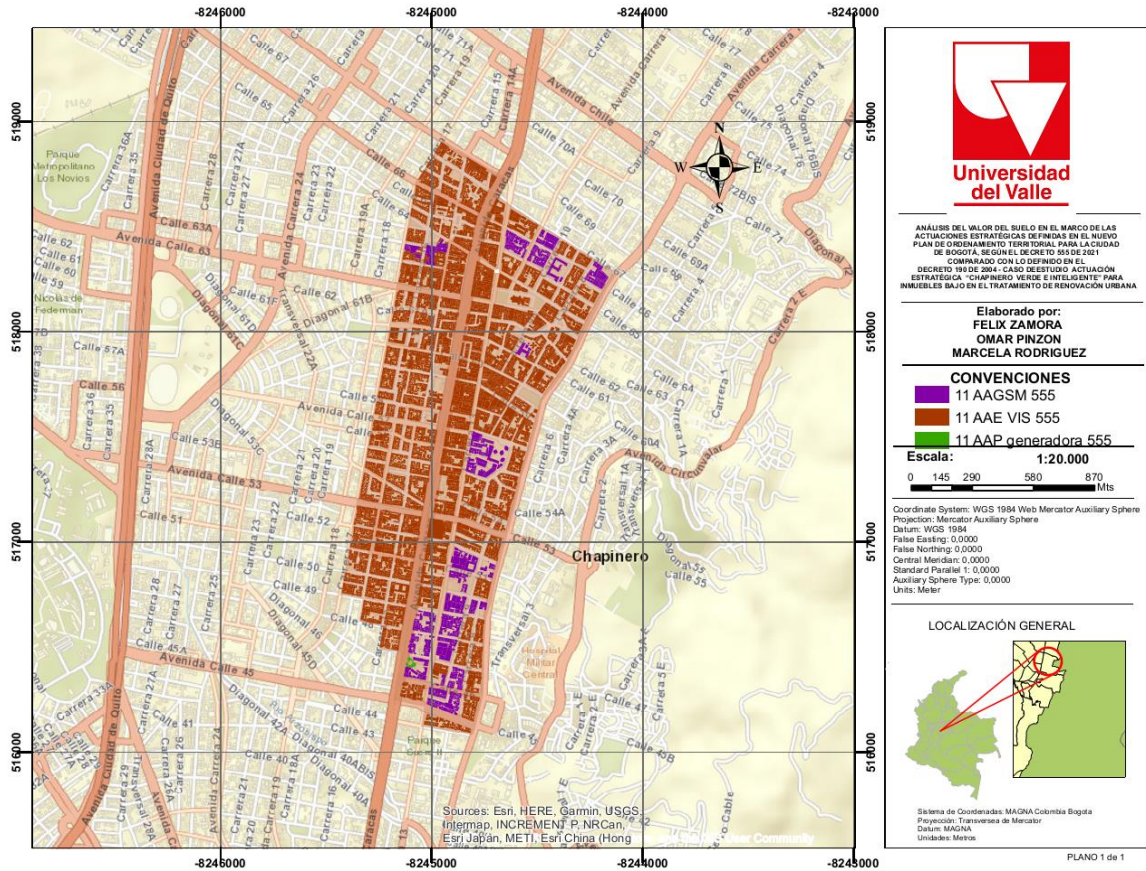


Tabla 4

Tabla de mitigación e impactos ambientales - Actuación Estratégica 11 - Chapinero Verde e Inteligente

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD											
RESIDENC	Unifamiliar Bifamiliar* Multifamiliar colectiva* Habitacionales con servicios*	ESTRUCTURANTE						GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS					
		C						R					
		MA 1 / MA 8						MA 1 / MA 8					
		C 1, 25 / MU 2						R 1,2,19,23,25/MU2					
		MU 3						MU 3					
		MA 1 / MA 8						MA 1 / MA 8					
USO		Tipos por Área construida en el uso en m2 por predio											
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	Comercio y Servicios Básicos	C 15		C 15 / MU 1 / MU 3		C 6, 15 / MU 1 / MU 2 / MU 3		C		C / MU1/ MU3		C6/MU1/MU2/MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C		C / MU 3		C / MU 2 / MU 3		P		P / MU 3		P / MU 2 / MU 3	
	Servicios de Oficinas y Servicios de Hospedaje	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C 9, 16		C 4, 9, 16 / MU 1 / MU 3		C 4, 9, 16 / MU 1 / MU 2 / MU 3		C 9		C 4,9/ MU 1/ MU 2		C 4,9/ MU 1/ MU 2/ MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	Servicios al Automóvil	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C 11		C 5, 11 / MU 1 / MU 3		C 5, 11 / MU 1 / MU 2 / MU 3		C 11		C 11/ MU 1/ MU 3		C 11/ MU 1/ MU 2/ MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	Servicios Especiales	C 22		C 22/ MU 3		C 22 / MU 2 / MU 3		P 22		P 22/ MU 3		P 22 / MU 2 / MU 3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C 22		C 22/ MU 3		C 22 / MU 2 / MU 3		P 22		P 22/ MU 3		P 22 / MU 2 / MU 3	
	Servicios Logísticos	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8

INDUSTRIAL	Producción artesanal	C 13, 21	C 13, 21 / MU 3	C 13, 21 / MU 2 / MU	P 13, 21	P 13, 21 / MU 3	P 13, 21 / MU 2 / MU
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6
		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7
		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
	Industria liviana	C 16, 22	C 16, 22 / MU 3	C 16, 22 / MU 2 / MU	P 22	P 22 / MU 3	P 22 / MU 2 / MU 3
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6
		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7
		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
	Industria mediana	C 12, 22	C 8, 22 / MU 3	C 8, 22 / MU 2 / MU	P	P / MU 3	P / MU 2 / MU 3
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
		MA4	MA4	MA4	MA4	MA4	MA4
		MA5	MA5	MA5	MA5	MA5	MA5
	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	
	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	
	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	
Industria Pesada				R 17	R 17/ MU 3	R 17/ MU 2/ MU3	
				MA1	MA1	MA1	
				MA2	MA2	MA2	
				MA3	MA3	MA3	
				MA4	MA4	MA4	
				MA5	MA5	MA5	
			MA6	MA6	MA6		
			MA7	MA7	MA7		
			MA8	MA8	MA8		
DOTACIONAL	LOCALIZACION DEL USO LIBRE EN TODAS LAS AREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACION EN EL SUBCAPITULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES						
	TIPO 1	Ningún tipo de Mitigación Urbanística (MU)					
		Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8					
	TIPO 2	MU 1 / MU 3					
		Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8					
TIPO 3	MU 1 / MU 2 / MU 3						
	Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8						
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.							
AlA: Alto Impacto Ambiental.							
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.							

Nota: tabla adaptada del Decreto 555 de 2021

Condiciones.

1. Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente o la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
2. El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones:
 - a. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo.
 - b. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con

excepción de la vivienda multifamiliar VIP.

La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos. Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.

4. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
5. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6. De más de cuatro mil (4.000 m²) metros cuadrados y hasta quince mil (15.000 m²) metros cuadrados, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de quince mil (15.000 m²) metros cuadrados, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones seis (6) de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas.

Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.

8. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9. Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
11. Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstas en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12. Hasta cien (100 m²) metros cuadrados, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

|De más de cien (100 m²) metros cuadrados, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13. En los predios que hacen parte de los polígonos señaladas en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como 'Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales', los proyectos en predios

que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público.

14. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.

15. En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.

16. No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.

17. Únicamente se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como “Sectores incompatibles con el uso residencial”, sujeto a las demás disposiciones previstas para este uso.

19. Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.

21. Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación

de los valores patrimoniales de la edificación.

22. No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.

23. No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como “Sectores incompatibles con el uso residencial”.

25. En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil en la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

Mitigación de impactos urbanísticos.

MU1. ZONAS DE TRANSICIÓN: Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y la permanencia de peatones garantizando su conectividad con la estructura urbana con la ciudad.

MU2. ANDENES: Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).

MU3. OPERACIÓN COMPLETA AL INTERIOR: Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.

Mitigación de impactos ambientales.

MA1. CONTROL DE RUIDO: Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.

MA2. INSONORIZACIÓN INTERIOR: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla de uso de alto impacto.

NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.

MA3. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO

AMBIENTAL: En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.

MA4. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Plan en relación con renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.

MA5. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO

AMBIENTAL: La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.

MA6. CONTROL DE OLORES OFENSIVOS AL INTERIOR: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.

MA7. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO

AMBIENTAL: En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.

MA8. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

Actuación Estratégica N° 24 – Calle 72

Normatividad - Reglamentación - Decreto 190 de 2004, “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”

La Actuación Estratégica (AE) 24 “Calle 72” está compuesta por tres (3) Unidades de Planeamiento Zonal: Doce de Octubre, Las Ferias y Los Alcázares. En relación a los tipos de tratamiento, la Norma 190 dispone que existen dos (2) para esta ACTUACIÓN ESTRATÉGICA: consolidación y renovación urbana mientras que las áreas de actividad son residenciales y comercio y servicios. Asimismo, indica que hay tres (3) tipos de modalidad: de reactivación, con cambio de patrón y con densificación moderada. Por último, en esta ACTUACIÓN ESTRATÉGICA es posible identificar dos (2) tipos de zonas: zona de comercio aglomerado y zona residencial con actividad económica en la vivienda.

En la Actuación Estratégica 24 “Calle 72”, la UPZ cuenta con un único uso principal: vivienda. Mientras que en la UPZ Los Alcázares, se encuentran diferentes usos principales: comercio pesado, comercio urbano, comercio vecinal A, comercio

vecinal B y comercio zonal. Cabe destacar que el tipo de uso del suelo en la UPZ Los Alcázares se pueden construir almacenes supermercados y centros comerciales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, locales comerciales con un área de hasta quinientos (500) metros cuadrados y también tiendas de barrio que no superan los sesenta (60) metros cuadrados.

Respecto a los usos complementarios, se puede reconocer en esta ACTUACIÓN ESTRATÉGICA diferentes usos clasificados en comercio vecinal A, comercio vecinal B, equipamientos colectivos, servicios empresariales y personales, equipamientos deportivos y recreativos, servicios urbanos básicos, industria, servicios de alto impacto y vivienda.

Ahora, en relación a los equipamientos colectivos existen distintos usos específicos tales como educativo, cultural, salud, bienestar social y culto. Cada uno de ellos con escalas zonales, urbanas y vecinales con condiciones que les permiten ubicarse en distintas delimitaciones de la AE, así como la posibilidad de tener parqueaderos con áreas específicas. Destacan también los servicios personales de esta ACTUACIÓN ESTRATÉGICA ya que habilita el uso del suelo para servicios alimentarios, servicios profesionales técnicos especializados, comunicación y entretenimiento masivos y también incluye, servicios de turismo, parqueadero, alimentarios para el caso de la UPZ Los Alcázares en particular.

Normatividad - Reglamentación - Decreto 555 de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC”

La Actuación Estratégica (AE) 24 “Calle 72” está compuesta por una (1) Unidad de Planeamiento Local: Barrios Unidos. En relación a los tipos de tratamiento, la Norma 555 dispone que sólo un tipo de tratamiento: renovación urbana. Mientras que el área de actividad es estructurante. Por último, en esta ACTUACIÓN ESTRATÉGICA la zona es receptora de vivienda de interés social.

Ahora, respecto a la actividad estructurante de la ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 24 “Calle 72”, la Norma 555 indica que ésta corresponde a espacios que permiten una mayor intensidad en la mezcla de sus usos y se caracterizan por zonas interconectadas por medio de corredores de alta y mediana capacidad. Como se mencionó anteriormente, en esta ACTUACIÓN ESTRATÉGICA la zona es receptora de vivienda de interés social y esto indica que dadas las características del espacio se busca incentivar la producción de este tipo de vivienda teniendo en cuenta sus soportes urbanos.

Asimismo, la Actuación Estratégica 24 “Calle 72” respecto a su uso residencial permite la construcción de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar colectiva y habitaciones con servicios, las cuales, deben tener en cuenta la mitigación ambiental relacionada con el control del ruido y las áreas de amortiguamiento, es decir, espacios que permitan la siembra de árboles o la construcción de barreras ambientales con el propósito de mitigar emisiones atmosféricas y contaminación lumínica si están ubicados junto a humedales.

También la Norma 555 señala que en las zonas residenciales se debe tener especial cuidado urbanístico en materia de andenes para el libre tránsito de los peatones y también la facilidad en la maniobrabilidad de los vehículos al interior de los predios privados o edificaciones.

Por otro lado, la norma 555 permite en la ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 24 “Calle 72” el uso de comercio y servicios básicos, servicios de oficina y servicios de hospedaje, servicios al automóvil, servicios especiales y logísticos. Asimismo, en los usos industriales se encuentran la producción artesanal, industria liviana e industria mediana. Las restricciones que aplican para el uso comercial y de servicios del suelo están clasificadas en tres tipos de acuerdo al área construida en metros cuadrados, como se puede observar en la Tabla 5.

La Tabla 5 es una guía de mitigación ambiental, en la cual, dependiendo de cada predio que se encuentre en la ACTUACIÓN ESTRATÉGICA se debe ver puntualmente sus características para determinar las restricciones ambientales puntuales que le aplican.

Figura 11

Tratamiento urbanístico - Actuación Estratégica 24 - Calle 72

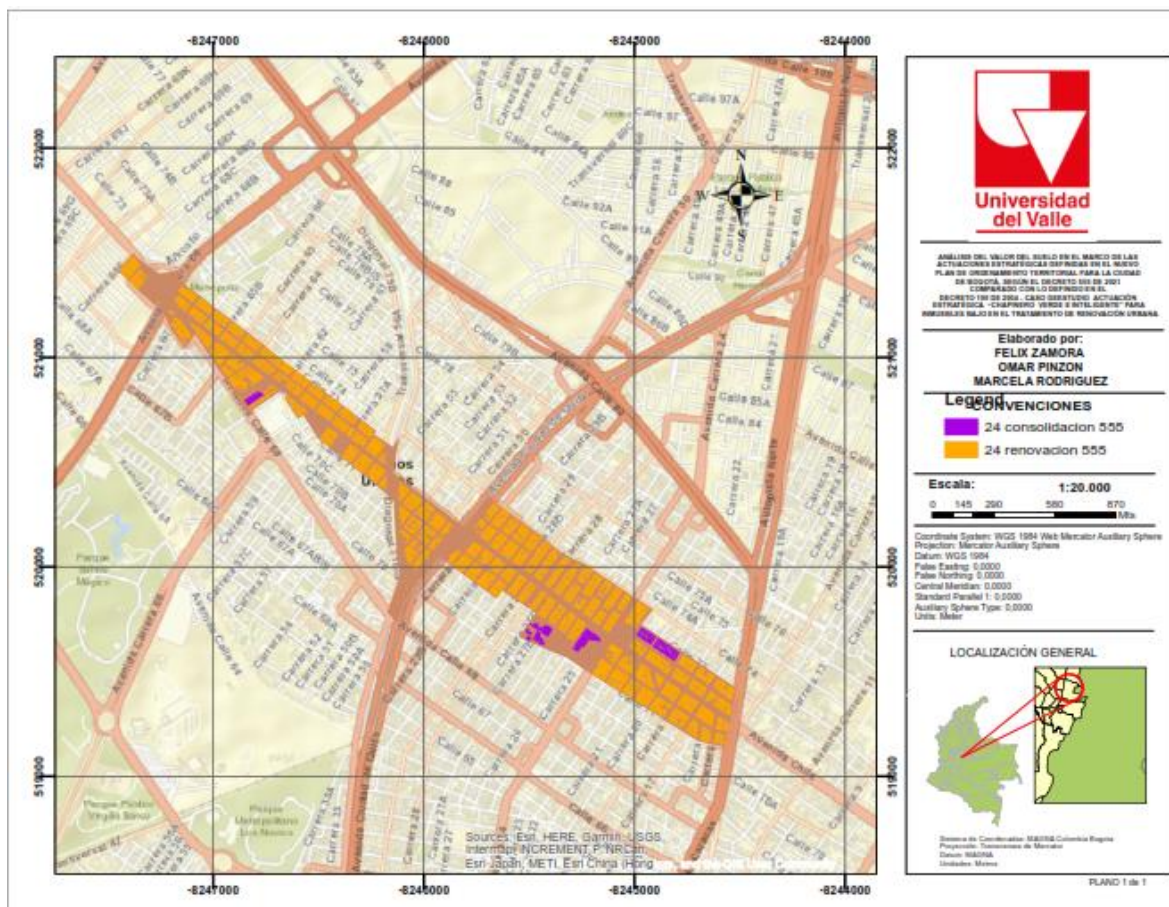


Figura 12

Área de actividad - Actuación Estratégica 24 – Calle 72

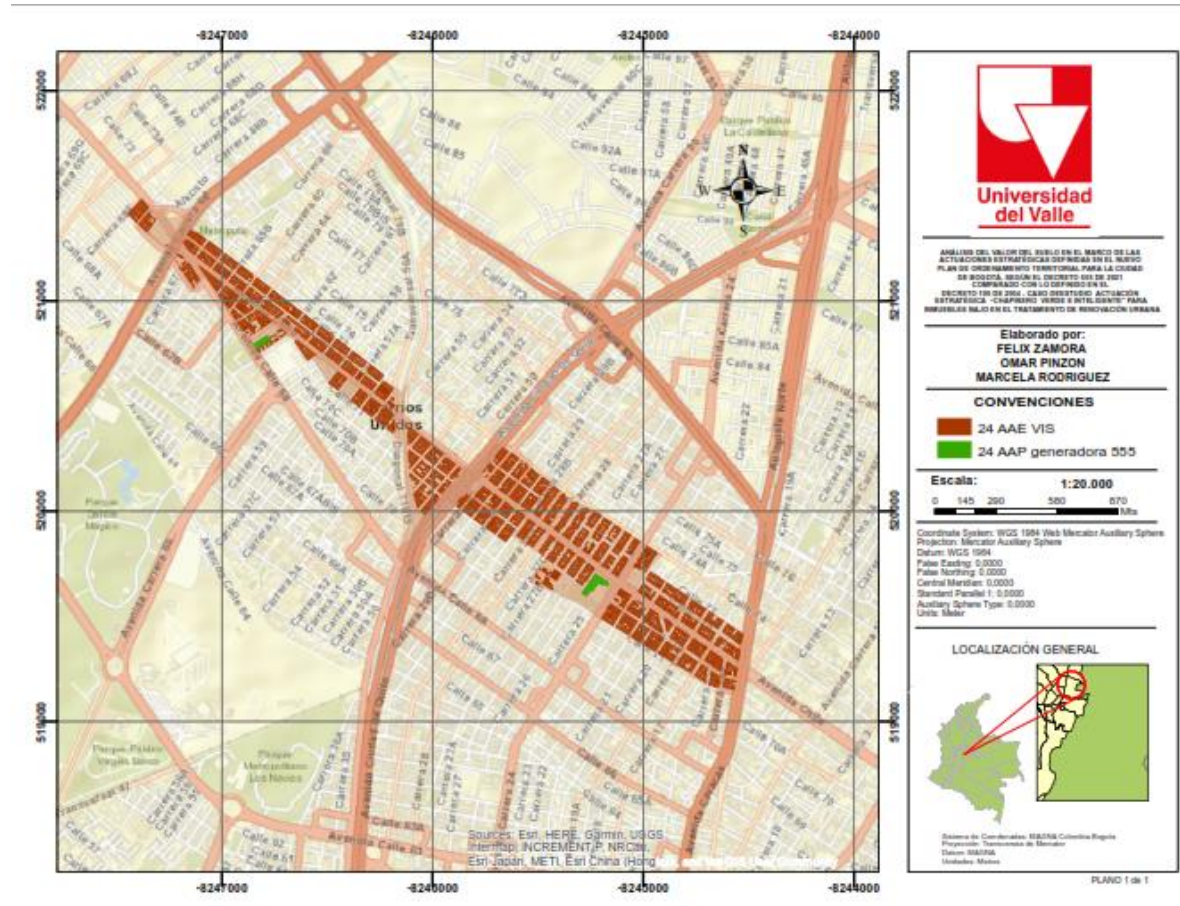


Tabla 5

Tabla de mitigación e impactos ambientales - Actuación estratégica 24 – Calle 72

USO		AREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE							
RESIDENCIAL	Unifamiliar	C							
	Bifamiliar*	MA 1 / MA 8							
	Multifamiliar colectiva*	C 1, 25 / MU 2							
	Habitacionales con servicios*	MU 3							
		MA 1 / MA 8							
USO		Tipos por Área construida en el uso en m2 por predio							
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000			
COMERCIO Y SERVICIOS	Comercio y Servicios Básicos	C 15		C 15 / MU 1 / MU 3		C 6, 15 / MU 1 / MU 2 / MU 3			
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA		
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		
		C		C / MU 3		C / MU 2 / MU 3			
	Servicios de Oficinas y Servicios de Hospedaje	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA		
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		
		C 9, 16		C 4, 9, 16 / MU 1 / MU 3		C 4, 9, 16 / MU 1 / MU 2 / MU 3			
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA		
	Servicios al Automóvil	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		
		C 11		C 5, 11 / MU 1 / MU 3		C 5, 11 / MU 1 / MU 2 / MU 3			
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA		
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		
	Servicios Logísticos	C 22		C 22/ MU 3		C 22 / MU 2 / MU 3			
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA		
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		

INDUSTRIAL	Producción artesanal	C 13, 21	C 13, 21 / MU 3	C 13, 21 / MU 2 / MU 3	
		MA1	MA1	MA1	
		MA2	MA2	MA2	
		MA3	MA3	MA3	
		MA6	MA6	MA6	
		MA7	MA7	MA7	
		MA8	MA8	MA8	
		Industria liviana	C 16, 22	C 16, 22 / MU 3	C 16, 22 / MU 2 / MU 3
	MA1		MA1	MA1	
	MA2		MA2	MA2	
	MA3		MA3	MA3	
	MA6		MA6	MA6	
	MA7		MA7	MA7	
	MA8		MA8	MA8	
	Industria mediana		C 12, 22	C 8, 22 / MU 3	C 8, 22 / MU 2 / MU 3
		MA1	MA1	MA1	
		MA2	MA2	MA2	
		MA3	MA3	MA3	
		MA4	MA4	MA4	
		MA5	MA5	MA5	
		MA6	MA6	MA6	
		MA7	MA7	MA7	
	MA8	MA8	MA8		
	DOTACIONAL	LOCALIZACION DEL USO LIBRE EN TODAS LAS AREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACION EN EL SUBCAPITULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES			
		TIPO 1	Ningún tipo de Mitigación Urbanística (MU)		
Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8					
TIPO 2		MU 1 / MU 3			
		Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8			
TIPO 3		MU 1 / MU 2 / MU 3			
		Tipo de Mitigación Ambiental MA 1 y MA 8			
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.					

Nota: tabla adaptada del Decreto 555 de 2021

Condiciones.

1. Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente o la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
4. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
5. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6. De más de 4.000 m² y hasta 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios

Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas.

Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.

8. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

9. Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.

11. Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstas en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.

12. Hasta 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

De más de 100 m², se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

13. En los predios que hacen parte de los polígonos señaladas en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como 'Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales', los proyectos en predios

que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público.

La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.

15. En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.

16. No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.

21. Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.

22. No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.

Mitigación de impactos urbanísticos.

MU1. ZONAS DE TRANSICIÓN: Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y la permanencia de peatones garantizando su conectividad con la estructura urbana con la ciudad.

MU2. ANDENES: Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).

MU3. OPERACIÓN COMPLETA AL INTERIOR: Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.

Mitigación de impactos ambientales.

MA1. CONTROL DE RUIDO: Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.

MA2. INSONORIZACIÓN INTERIOR: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla de uso de alto impacto.

NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.

MA3. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO

AMBIENTAL: En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad,

estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.

MA4. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Plan en relación con renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.

MA5. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO

AMBIENTAL: La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.

MA6. CONTROL DE OLORES OFENSIVOS AL INTERIOR: Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.

MA7. ADECUADA LOCALIZACIÓN DEL USO DE ALTO IMPACTO

AMBIENTAL: En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por

su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.

MA8. ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

Tabla 6

Comparativo POT 190 y POT 555

Objetivos y/o políticas a largo plazo	Título 1. Artículo 1. Objetivos. Son objetivos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., los siguientes: 1. Planear el ordenamiento territorial del Distrito Capital en un horizonte de largo plazo. 2. Pasar de un modelo cerrado a un modelo abierto de ordenamiento territorial. 3. Vincular la planeación del Distrito Capital al Sistema de Planeación Regional. 4. Controlar los procesos de expansión urbana en Bogotá y su periferia como soporte al proceso de desconcentración urbana y desarrollo sostenible del territorio rural. 5. Avanzar a un modelo de ciudad región diversificado, con un centro especializado en servicios. 6. Reconocimiento de la interdependencia del sistema urbano y el territorio rural regional y de la construcción de la noción de hábitat en la región. 7. Desarrollo de instrumentos de planeación, gestión urbanística y de regulación del mercado del suelo para la región. 8. Equilibrio y Equidad Territorial para el Beneficio Social.	Artículo 3. Políticas de largo plazo del ordenamiento territorial del Distrito Capital. Con el fin de responder a los desafíos identificados se definen las siguientes políticas del ordenamiento territorial de largo plazo del Distrito Capital: 1. Política Ambiental y de Protección de Recursos Naturales. 2. Política de Movilidad Sostenible y Descarbonizada 3. Política del Cuidado para el Ordenamiento Territorial 4. Política de Población y Poblamiento en el contexto de la emergencia climática y postpandemia 5. Política de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo 6. Política de Desarrollo Económico y Competitividad 7. Política de Participación Ciudadana, Gobernanza y Administración para el Desarrollo Local 8. Política de revitalización urbana y protección a moradores y actividades productivas 9. Política de Hábitat y Vivienda 10. Política de Integración Regional 11. Política de Reverdecimiento
Operaciones estratégicas (Decreto 190 de 2004) / Actuaciones estratégicas (Decreto 555 de 2021)	1. Operación estratégica Centro (Centro Histórico - Centro Internacional) 2. Operación estratégica Anillo de Innovación (Centralidad Salitre - Zona Industrial) 3. Operación estratégica Fontibón - Aeropuerto Eldorado - Engativá- Aeropuerto Guaymaral 4. Operación estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos. 5. Operación estratégica Río Tunjuelo - Centralidad Danubio 6. Operación estratégica Delicias / Ensueño - Eje de Integración Sur 7. Operación estratégica Eje de Integración Norte - Centralidad Toberín - la Paz 8. Operación estratégica Centralidad Suba 9. Operación estratégica Centralidad Corabastos 10. Operación estratégica Quirigua - Bolívar.	1. Lagos de Torca 2. Nodo Toberín 3. Ciudadela educativa y del cuidado 4. Teleport-Santafé 5. Polo Cultural 6. Pieza RíoNegro 7. Ferias 8. Distrito Aeroportuario-Engativá 9. Distrito Aeroportuario-Fontibón 10. Campin 7 de Agosto 11. Chapinero verde e inteligente 12. Pieza Reencuentro 13. Zona Industrial de Bogotá ZIBO 14. Montevideo 15. Eje Tintal 16. Porvenir 17. Chucua La Vaca 18. Metro Kennedy 19. Fucha Metro 20. Sevillana 21. 20 de Julio 22. Reverdecer del Sur 23. Borde Usme 24. Calle 72 25. Eje Puente Aranda
Área de Actividad	1. Área de Actividad Residencial. 2. Área de Actividad Dotacional. 3. Área de Actividad de Comercio y Servicios. 4. Área de Actividad Central. 5. Área Urbana Integral. 6. Área de Actividad Industrial. 7. Área de Actividad Minera.	1. Grandes Servicios Metropolitanos 2. Área de actividad estructurante a. Zona receptora de vivienda de interés social. b. Zona receptora de actividades económicas. 3. Área de Actividad de Proximidad a. Zona generadora de soportes urbanos. b. Zona receptora de soportes urbanos.
Hábitat VIS y VIP	Artículo 350. Porcentajes mínimos de V.I.S. y V.I.P. en el tratamiento de desarrollo. Para el tratamiento de desarrollo, se exige que se destine para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) subsidiable, o bien, alternativamente, para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria (V.I.P.), los siguientes porcentajes mínimo: Para los predios VIS los porcentajes por tipo de suelo estaban distribuidos así: Suelo de Expansión Sur y Occidental: 50% Suelo urbano: 20% Para los predios VIP los porcentajes por tipo de suelo estaban distribuidos así: En suelo de expansión norte: 15% Suelo de Expansión Sur y Occidental: 30% Suelo urbano: 15%	Artículo 384. Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva. Para garantizar la generación de viviendas con calidad arquitectónica y espacial para el cuidado de sus habitantes, el área mínima habitable será la siguiente:
Estructura ecológica principal	Artículo 17. La Estructura Ecológica Principal: componentes (artículo 17 del Decreto 469 de 2003). 1. Sistema de áreas protegidas del Distrito Capital 1.1 Áreas de manejo especial nacionales 1.2 Áreas de manejo especial regionales 1.3. Santuario Distrital de Fauna y Flora 1.4. Área Forestal Distrital 1.5. Parque Ecológico Distrital 2. Parques urbanos 2.1. Parques de escala Metropolitana 2.2. Parques de escala Zonal 3. Corredores ecológicos 3.1 Corredor ecológico de ronda 3.2. Corredor ecológico vial 3.3. Corredor ecológico de borde 3.4. Corredor ecológico regional 4. Área de manejo especial del Río Bogotá 4.1 Ronda hidráulica del Río Bogotá 4.2. Zona de Manejo y preservación del Río Bogotá	Artículo 41. Definición de la Estructura Ecológica Principal - EEP. Componentes y categorías: 1. Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP 1.1. Áreas protegidas públicas del orden nacional 1.2. Áreas protegidas privadas del orden nacional 2. Zonas de Conservación 2.1. Áreas de conservación in situ 2.2. Áreas protegidas del orden Distrital 3. Áreas de Especial Importancia Ecosistémica 3.1. Páramos 3.2. Sistema hídrico 4. Áreas Complementarias para la Conservación 4.1. Parques Contemplativos y de la Red Estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal y Parques de Borde 4.2. Subzona de importancia ambiental de los POMCA 4.3. Áreas de resiliencia climática y protección por riesgo
Estructura funcional	Artículo 18. La estructura funcional y de servicios: componentes (artículo 18 del Decreto 469 de 2003). 1. Sistema de movilidad 2. Sistemas de equipamientos urbanos 3. Sistema de espacio público construido: parques y espacios peatonales 4. Sistemas generales de servicios públicos: a. Acueducto b. Saneamiento básico c. Telecomunicaciones d. Energía eléctrica e. Gas (natural y propano)	Artículo 88. Definición de la Estructura Funcional y del Cuidado. 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. Está conformada por los siguientes sistemas: 1. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro. 2. Sistema de Movilidad. 3. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales. 4. Sistemas de Servicios Públicos.
Sistema de movilidad	El Decreto 190 de 2004 plantea concretamente ejes del sistema de movilidad vial teniendo en cuenta que "actúa de manera interdependiente con la estructura socio económico y espacial conformado por la red de centralidades, y garantiza la conectividad entre las mismas y de estas con la región, el país y el mundo. Los ejes son los siguientes: 1. Avenida Caracas, Paseo de los libertadores, Avenida Centenario, Corredor Férreo de Occidente, Calle 26 2. Autopista al Llano y Avenida Boyacá 3. NQS Autopista Sur 4. Calle 80	El Decreto 555 de 2021 plantea un sistema de movilidad organizado a partir de los siguientes componentes: 1. Espacio Público para la Movilidad 2. Red del Transporte Público de Pasajeros urbano, rural y regional 3. Red de Transporte Aéreo 4. Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística Además plantea 3 estrategias puntuales para el Sistema de Movilidad 1. Optimizar y completar las infraestructuras para la movilidad 2. Promover modos de transporte limpios y sostenibles 3. Optimizar el funcionamiento aeroportuario

Reparto de cargas y beneficios Decreto 190 tratamiento de consolidación

Ahora bien, es importante anotar que hasta el año 2014 solo se ha reglamentado el esquema de cargas y beneficios para los predios que se encuentran en tratamiento de desarrollo según lo establecido en el Decreto 327 de 2004 y en renovación urbana teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 562 de 2014, dado que existe el supuesto que el resto de la ciudad se está consolidando con las normas que le dieron origen. Sin embargo, reglamentaciones anteriores han permitido aumentos de edificabilidad sin las correspondientes contraprestaciones urbanísticas que derivan en un desequilibrio entre lo edificado y el espacio público, los equipamientos y la infraestructura existente, y por ende, también fue reglamentado el esquema de reparto de cargas y beneficios para el tratamiento de consolidación en las modalidades de cambio de patrón y densificación moderada, así como en el tratamiento de mejoramiento integral. El POT no dispone de este mecanismo de reparto para los sectores con tratamiento de consolidación urbanística o de conservación, pues son los únicos que conservan la edificabilidad que originalmente les fue asignada de acuerdo con las obligaciones urbanísticas.

Por lo anteriormente indicado, resulta necesario buscar mecanismos que garanticen la oferta de soportes urbanos en los sectores consolidados de la ciudad que por efecto de las normas pueden aumentar la edificabilidad original, en armonía con el crecimiento de la población y el desarrollo mismo de la ciudad. Lo anterior con el propósito contener el desequilibrio territorial generado con la estrategia de aumentar densidades sin los correspondientes soportes urbanos.

Cada desarrollo predial debe aportar a la ciudad los espacios públicos necesarios para habilitar el aumento de edificabilidad que permiten los instrumentos con el objeto de mantener el equilibrio urbanístico. Las obligaciones urbanísticas no se agotan en el tratamiento de desarrollo, sino que deben acompañar la dinámica urbana en sus distintas fases, de tal manera que cuando la densidad poblacional aumenta en un sector debe estar acompañada de nuevos soportes urbanos que se generan con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los nuevos aprovechamientos que permiten las normas para que ocurra una transformación urbana destinada a consolidar sectores que han cambiado su condición original.

Mecanismo de gestión y financiación definido para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en las zonas sujetos al tratamiento de consolidación y mejoramiento integral

El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando la coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado. En la modalidad de densificación moderada se busca mantener las características urbanísticas existentes, pero aumentando de manera moderada la densidad a través de un incremento de la edificabilidad permitida, lo que obliga a prever un soporte urbano adicional para mantener el equilibrio urbanístico. En la modalidad de cambio de patrón el proceso de transformación es irreversible y es necesario ajustar los patrones de construcción, que, según las tablas de edificabilidad establecidas en el artículo 371 del Decreto Distrital 190 de 2004, implican un aumento importante de la edificabilidad originalmente permitida, que también requiere un soporte urbano adicional.

El tratamiento de mejoramiento integral regula las intervenciones para que los sectores a regularizar se integren de manera conveniente a la estructura de la ciudad, objetivo que se debe cumplir con soportes urbanos adicionales a los que de manera precaria se desarrollaron en el asentamiento ilegal.

Es por estas razones que claramente el párrafo del artículo 36 del Decreto Distrital 190 de 2004 determina la necesidad de reglamentar un reparto de cargas y beneficios dentro de los instrumentos mediante los cuales se reglamentan estos tratamientos, que en el caso concreto corresponde a las Unidades de Planeamiento Zonal.

Los beneficios particulares que se derivan de las acciones urbanísticas deben tener una contraprestación en beneficio de la ciudad. Esta contraprestación se captura a través de los mecanismos de gestión y financiación del suelo, que son la herramienta mediante la cual es posible garantizar el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios. Este tipo de herramientas deben diseñarse conforme al desarrollo de la ciudad y las características físicas y económicas.

En la actualidad existen mecanismos de cargas y beneficios que se ha aplicado para los predios que se encuentran bajo los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana. Este mecanismo ha resultado adecuado en la medida que se ha logrado una distribución equitativa de cargas y beneficios bajo las condiciones de los predios sobre los que se dado aplicación del instrumento.

No obstante, lo anterior, encontramos que en la ciudad existen sectores que se han desarrollado con niveles de densidad superiores a los proyectados originalmente, esto aun cuando la oferta de soportes urbanos no ha tenido el mismo crecimiento que la población, principalmente porque este crecimiento poblacional no ha estado acompañado de soportes urbanos adicionales.

Resulta evidente que la Ciudad a partir del año 2000 se venía redensificando, pero sin que los urbanizadores o constructores retribuyeran por los beneficios dados en las normas urbanísticas. Así es que existen sectores que no han tenido un aprovechamiento acorde con los equipamientos y los espacios públicos de los que disponen, lo cual no es coherente con las cifras récord en el otorgamiento de licencias de construcción tanto en vivienda como en los demás usos.

En este contexto, una estructura de cargas y beneficios busca los soportes urbanos necesarios para soportar los procesos de densificación que permiten los instrumentos del POT, que se materializan con las obras adelantadas por los desarrolladores de proyectos o por la suma del pago de obligaciones generadas en pequeños proyectos con los que la Administración Distrital puede generar espacios públicos y equipamientos de calidad adecuados en las zonas de la ciudad donde más se requiere, precisamente para garantizar los derechos e intereses colectivos. Los recursos que se recauden por concepto de pago tienen destinación exclusiva, la cual se ejecutará en la construcción de parques, vías, equipamientos, estacionamientos y el mejoramiento del espacio público, cuando las obligaciones no se puedan entregar en el ámbito del proyecto.

A continuación, se explica (i) la definición del mecanismo de gestión y financiación (ii) el análisis urbanístico y financiero que soporta el mecanismo definido.

Definición del mecanismo

El mecanismo de obligaciones urbanísticas consiste en que cada predio al ser desarrollado debe aportar soportes urbanos, acorde al impacto que este genera sobre el equilibrio urbanístico del sector en el cual se desarrolla. La determinación de los aportes se realiza de acuerdo al rango de índices de edificabilidad, del impacto urbanístico que genera, y el impacto financiero que la carga puede tener sobre un proyecto.

De forma meramente urbanística, este mecanismo permite dar continuidad a la generación de soportes urbanos iniciado en la urbanización de un predio, cuando se encontraba sujeto a tratamiento de desarrollo, con lo cual un lote realiza aportes no solo por su urbanización sino también por su evolución inmobiliaria, permitiéndole a la ciudad transformarse continuamente según los requerimientos que las dinámicas social, ecológica y económica imponen y, al menos, mantener unos estándares de provisión de servicios urbanos actuales que permitan el correcto funcionamiento de estas dinámicas en la ciudad.

De esta manera las obligaciones urbanísticas se definen como un mecanismo de gestión y financiación mediante el cual se garantiza el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en la ficha normativa y las cargas necesarias para soportes urbanos relacionados con espacio vías y equipamientos públicos.

En todo caso, el factor tiene está determinado para que exista una consolidación equilibrada de los sectores que tienen tratamiento de consolidación en las modalidades de densificación moderada y cambio de patrón y en las que se encuentran en tratamiento de mejoramiento integral. Como no se trata de una transformación sustancial de la ocupación del suelo, como ocurre en la renovación urbana o en el desarrollo, las normas sobre obligaciones no deben prever factores para reducir cargas urbanísticas por integración de proyectos en tratamiento de conservación o traslados a sectores que generan VIP.

El cobro de las obligaciones urbanísticas se hace para internalizar los costos asociados al desarrollo urbano, que no se incluye en la función de costos del desarrollo de los proyectos de construcción.

En este sentido, para cobrar obligaciones a los proyectos de edificación en las áreas de mejoramiento, supone reconocer que el desarrollo urbano de las mismas cuenta con la totalidad de los soportes de espacio, vías, equipamientos y servicios públicos adecuados para el desarrollo de las actividades sociales y económicas de los ciudadanos. Sin embargo, es evidente que no todos estos soportes presentan las condiciones adecuadas en estas áreas, y por lo tanto cobrar las cargas urbanísticas sería internalizar los costos asociados a los déficits generados por las condiciones normativas, sociales y económicas anteriores a predios cuyas condiciones iniciales en términos de calidad de la construcción y diseño son precarias. Sumado a esto, se debe tener en cuenta que existen edificaciones en tratamiento de mejoramiento integral que deben surtir proceso de reconocimiento ante una Curaduría urbana.

Por lo tanto, si este tipo de reconocimientos implican adicionalmente el pago de la carga urbanística, se desincentiva el reconocimiento de las construcciones y amplifica el ciclo de informalidad. Buena parte de los predios que requieren este tipo de reconocimientos en las zonas de mejoramiento integral tienen configuraciones prediales de 5 o 6 metros de frente por 12 metros de fondo, por lo que al aplicar los dos primeros rangos de la tabla en donde se establecen los factores para el cálculo de la obligación urbanística, resultaría inviable su reconocimiento, ya que solamente para el primer rango (índice de construcción entre 2 y 2.4) se tendrían que pagar una carga promedio de \$144.000, que es un valor alto si se tiene en cuenta que en estos sectores habitan la familias con más bajo ingreso en la ciudad, y el costo de los servicios públicos representan en promedio un 36.3%, y el arriendo en promedio un 25.3 % de los gastos totales mensuales. Además, en el estrato uno (1), el 52.24% de los hogares no tiene capacidad de pago datos que se observan en la Encuesta Multipropósito de 2011 para Bogotá.

A partir del segundo intervalo, el cobro de la carga cobra más sentido toda vez que estos índices se pueden alcanzar en configuraciones prediales superiores a los 120 M2 y requieren que los predios estén localizados frente a estructuras viales con mejores niveles de desarrollo físico, es decir que son pocos los predios que puedan llegar a alcanzar índices superiores conforme a lo establecido en la tabla del literal C, artículo 21 del Decreto Distrital 159 de 2004.

Análisis urbanístico y financiero¹

La infraestructura urbana y la edificabilidad de la ciudad deben mantener una relación de equilibrio en la que se garantice una adecuada calidad de vida de los ciudadanos y la posibilidad del desarrollo de múltiples actividades económicas y sociales. Este mecanismo pretende cumplir con el principio de distribución de cargas y beneficios establecida en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Distrital 190 de 2004, y que garantice un equilibrio económico y financiero que, al cumplir con las obligaciones urbanísticas, también se permita el desarrollo de los proyectos.

De esta manera, el primer aspecto a revisar es la relación existente entre los valores del suelo y el potencial de construcción de un predio determinado, buscando el equilibrio del proyecto, entendido como el punto en el cual un proyecto cubre sus costos, el valor del suelo y obtiene un margen de ganancia, con base al índice de construcción que se alcance.

Este análisis arrojó que en la ciudad son escasos los proyectos que tienen cierre financiero con un índice de construcción inferior a 2, por tanto, no es económicamente viable exigir cargas urbanísticas a aquellos proyectos licenciados cuyo índice sea inferior a 2. Adicionalmente, un estudio de la SDP acerca de la infraestructura instalada en el urbanismo original indica que la correspondencia de los soportes urbanos construidos era un índice de construcción de 2 – 2,5 en promedio, esto evidenciado en que una

¹ Documento técnico Secretaría de planeación Distrital Bogotá, análisis de la normatividad POT 190.

buena parte de las urbanizaciones fueron concebidas para bajas densidades y la población de la ciudad era mucho menor².

Ahora bien, cuando se supera un índice de construcción de 2, se intensifica el uso del suelo que debe adecuarse con obras adicionales al urbanismo original, para lo cual es necesario establecer mecanismos que permitan apropiar suelo o recursos para este tipo de obras, que obligan a establecer cargas urbanísticas adicionales, pero proporcionales al índice de construcción que se pretenda materializar.

En este punto resulta fundamental el equilibrio financiero indicado anteriormente puesto que un inadecuado nivel de cargas, dado el nivel de precios actual, llevaría a un incremento de los precios de venta, el cual, dado el fuerte incremento de los últimos años puede enfrentarse a restricciones en la demanda y por ende un retraimiento o una eventual parálisis del sector de la construcción.

Un buen ejercicio de la capacidad de un proyecto para soportar las cargas u obligaciones urbanísticas corresponde al comportamiento que tiene el valor del suelo ante incrementos en la edificabilidad, en donde su crecimiento refleja los excedentes generados que podrían salir del flujo financiero sin afectar la rentabilidad del proyecto. Al respecto, lo primero que se nota es que el incremento marginal del valor del suelo es decreciente frente al incremento en la edificabilidad (a medida que el índice sube, el

² Para el año 1985 la población de Bogotá era de 4.225.649 Habitantes, y las proyecciones al año 2020 la calculan en 8.380.801, es decir que en 35 años la población prácticamente se duplicará. Estudios Postcensales del DANE No. 8 - Evolución de la población 1985-2005. 2010

valor del suelo lo hace menos que proporcionalmente), por tanto, los aportes no pueden ser proporcionalmente iguales entre diferentes índices³.

Aunque se han realizado análisis sobre proyectos particulares, para hacerlo general se agruparon los precios de acuerdo al estrato socioeconómico y se observó su comportamiento estadístico, se manejaron diversos niveles de precios, desde el punto donde se agrupa el 50% de los datos (percentil 50) hasta el punto donde se agrupa el 90%. Esto con el fin de tener un margen amplio y asegurar la generalidad del soporte financiero de las cargas.

Al respecto, se debe reconocer que urbanísticamente la dotación de servicios urbanos no se puede realizar poco a poco, por lo cual el esquema de cargas va acompañado de una serie de programas que van definiendo la destinación de los recursos en diferentes proyectos urbanos que soporten el crecimiento inmobiliario, demográfico y económico, de forma tal que no se generen espacios no aprovechables urbanísticamente, que no se puedan constituir como soportes, y que contrario a lo deseado terminen afectando la productividad de la ciudad.

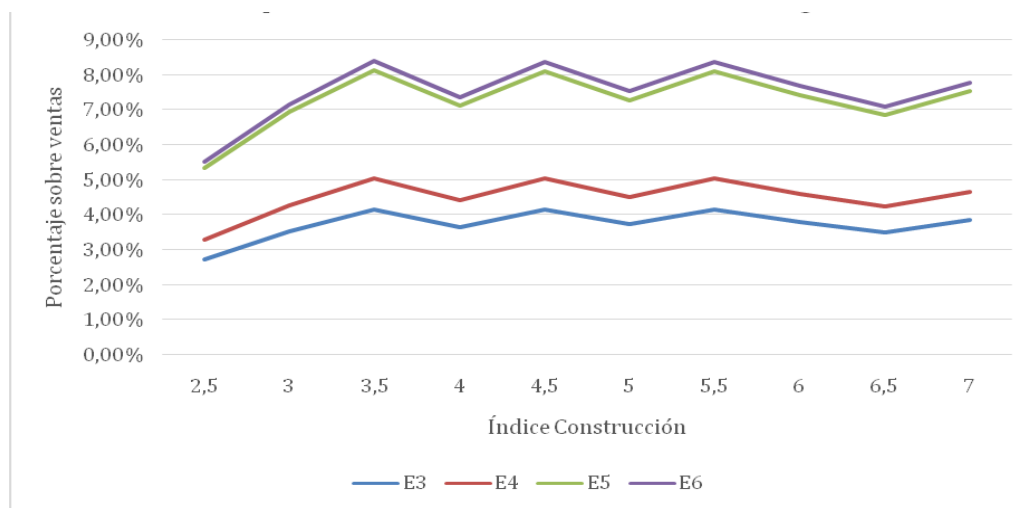
Financieramente, los aportes urbanísticos resultan ser más representativos dentro de los proyectos desarrollados en las zonas de mayor jerarquía económica, en la cuales generalmente el suelo se convierte en un factor estratégico, y por ende tiene una participación mayor dentro del proyecto frente a los proyectos inmobiliarios de otras zonas.

³ En este sentido, la validación y ejercicio financiero fue realizado a partir de los valores presentados por la Lonja de Bogotá en su informe del año 2013 y los valores de referencia del suelo que la Unidad Administrativa de Catastro Distrital (UAECD) ha publicado para el año 2014.

Los altos valores del suelo, y su alta participación en los proyectos, hacen que las cesiones tengan mayor importancia dado que se valoran al precio de referencia del sector, sin embargo, su comportamiento financiero es estable independientemente del índice con lo cual se mantiene neutral y no castiga o beneficia un proyecto por su tamaño.

Figura 13

Venta según Índice de Construcción



Destinación de cesiones derivadas de las obligaciones urbanísticas

Las cesiones de suelo derivadas de la fórmula para el cálculo de las obligaciones urbanísticas deben entregarse en el mismo proyecto, trasladarse o pagarse, con el fin de que se garantice el equilibrio urbanístico. Estas obligaciones, de acuerdo con el Decreto Distrital 190 de 2004, se deberán destinar al cumplimiento de cargas generales y/o locales.

Si en el predio objeto del desarrollo urbanístico existe suelo reservado o proyectado para la construcción de elementos de los sistemas generales urbanos y/o

de la Estructura Ecológica Principal, deberá ser entregado como parte del área a ceder producto de las obligaciones urbanísticas. Si descontado el suelo cedido para cargas generales hay un remanente de área a ceder producto de las obligaciones urbanísticas, aplican las siguientes condiciones:

1. Cuando el área remanente a ceder sea igual o menor a 2.000 m², el suelo se podrá destinar a la conformación de parques, vías de la malla vial intermedia y/o local, espacios peatonales y/o suelo para equipamiento comunal público.
2. Cuando el área remanente a ceder sea mayor a 2.000 m², el suelo a ceder se destinará de la siguiente manera: el 30% del total para la construcción de parques; el 20% para la provisión de suelo para la localización de equipamiento comunal público; el 50% restante podrá destinarse a la conformación de parques, vías de la malla vial intermedia y local, espacios peatonales y/o suelo para equipamiento comunal público según las proporciones que requiera el proyecto.

Adicionalmente, si el área derivada de la obligación para cargas locales es menor a 2.000 m², esta obligación podrá ser trasladada total o parcialmente a otra área de la ciudad o compensada en dinero, siempre y cuando no se trate de cargas generales⁴.

Igualmente se puede realizar la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas si el área a ceder es menor a 2.000 m². El pago se realiza de acuerdo con

⁴ Suelo reservado o proyectado para la construcción de elementos de los sistemas generales urbanos y/o de la Estructura Ecológica Principal.

el valor de referencia del metro cuadrado definido por la UAECD para la zona en donde se ubica el proyecto y se define de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Valor a pagar} = A \cdot B1$$

Dónde:

A = área a ceder en m² derivada de las obligaciones urbanísticas

B1 = valor de referencia por m² establecido por la UAECD, del área en donde se ubica el proyecto.

Es importante destacar que los mecanismos de pago y traslado no operan cuando existen cargas generales que afectan el proyecto, caso en el que se debe prever la obligación en el sitio, hasta donde la fórmula que determina la obligación lo permita.

Originalmente las urbanizaciones se proyectaron con bajas densidades y los Acuerdos 7 de 1979 y 6 de 1990 con el tiempo fueron incrementando gradualmente los potenciales edificatorios sin acompañamiento de soportes urbanos que habilitaran la edificación adicional. Las Unidades de Planeamiento Zonal continuaron esta tendencia de incrementos edificatorios, pero a pesar de que el POT previó que debía hacerse acompañado de un sistema de reparto equitativo, en estos instrumentos de planificación del POT no se reglamentaron los mecanismos para lograrlo. Es por esta razón que la reglamentación del párrafo que hace parte del artículo 36 del Decreto Distrital 190 de 2004 es una obligación inaplazable para cumplir con los objetivos establecidos en el POT.

Reparto de cargas y beneficios para el tratamiento de renovación urbana Decreto 555 de 2001

El artículo 322 establece la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción en los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación. ¿Cómo se establece la equivalencia entre metros cuadrados de suelo y metros cuadrados de construcción? ¿Sobre qué determinante se debe aplicar el porcentaje establecido en las tablas?

No hay lugar a establecer equivalencia, porque la obligación VIS/VIP en tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación solo puede cumplirse en metros cuadrados de construcción, que serán definidos multiplicando el porcentaje establecido en las tablas del artículo 322 por el Área Construida –AC- resultante de aplicar el Índice de Construcción Efectivo –Ice-, así:

$$A1= AC*\%$$

Donde:

A1= Área construida de VIP o VIS, según corresponda, a destinar en el proyecto

AC= Área construida resultante de aplicar el ICe

% = Porcentaje para el cálculo de la obligación de VIS/VIP (según tablas)

ICe= Índice de construcción efectivo

En efecto, y como es claro en la Sección 2 del Subcapítulo de Tratamientos Urbanísticos, que se refiere a las condiciones generales aplicables a todos los

tratamientos urbanísticos y, en particular, en el numeral 4 del artículo 266, el Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos, excluyendo azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

Tratamientos Urbanísticos / Tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación / Obligaciones Urbanísticas / Artículo 323

El artículo 323 establece las alternativas de cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción en los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación y señala, como primera alternativa, su cumplimiento “en el mismo proyecto”.

La forma de cumplimiento de esta obligación “en el mismo proyecto” en tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación implica destinar en el proyecto objeto de licenciamiento un Área construida -A1- de VIP o VIS, según corresponda, resultante de multiplicar el porcentaje establecido en las tablas del artículo 322 por el Área Construida –AC- resultante de aplicar el Índice de Construcción Efectivo –Ice-, así:

$$A1= AC*\%$$

Donde:

A1= Área construida de VIP o VIS, según corresponda, a destinar en el proyecto

AC= Área construida resultante de aplicar el ICe

% = Porcentaje para el cálculo de la obligación de VIS/VIP (según tablas)

ICe= Índice de construcción efectivo

Por otra parte el artículo 323 establece las alternativas de cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción en los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación y señala, como segunda alternativa, su cumplimiento mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento Local o en zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario según el Mapa n.º CU-5.2. "Áreas de actividad y usos de suelo" o en las áreas calificadas o definidas por la Secretaría Distrital del Hábitat para el desarrollo de proyectos de vivienda social o en aquellos proyectos donde se concreten porcentajes superiores para VIP o VIS a los definidos en la obligación urbanística siempre y cuando sean certificados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Esta alternativa de cumplimiento de esta obligación mantiene la fórmula que se ha aplicado desde el Decreto 327 de 2004 y ratificada por las normas particulares expedidas posteriormente para la reglamentación de la obligación de suelo para vivienda de interés social y prioritaria, siendo esta la siguiente:

$$A2=AI \times (VI/V2)$$

Donde:

A2= Área construida VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto

AI=Área construida de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original

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

V2= Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

El artículo 323 establece las alternativas de cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción en los tratamientos de Renovación Urbana y Consolidación y señala, como tercera alternativa, su cumplimiento mediante la compra de derechos fiduciarios a entidades públicas distritales, planteando la siguiente fórmula:

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

Donde

VrComp= Valor a compensar

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

Vref= Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

Cuando se refiere “AC (VIP/VIS)” se debe entender el área construida destinada a VIP y/o VIS derivada de la obligación, sobre la cual el titular de la licencia desee hacer uso de esta forma de cumplimiento, teniendo en cuenta que el traslado puede ser del total o de una parte de la obligación. En todo caso, el total de la obligación siempre será el que resulte de la aplicación del artículo 322 del Plan de Ordenamiento Territorial, independientemente de la forma o formas de cumplimiento que se escojan.

Capítulo 3 - Estimación y del Cálculo del Valor del Suelo en las Actuaciones Urbanísticas, para el Caso Específico de las Actuaciones Estratégicas, una vez aplicada la Técnica Residual para su Valoración.

Selección de la Muestra y Definición de los Predios Objeto de Estudio

Considerando para efectos de la determinación de los impactos en el valor del suelo con ocasión a la adopción del Decreto 555 de 2021, los predios urbanizables no urbanizados en las tres (3) unidades de actuación en estudio, se identificaron un total de treinta y nueve (39) inmuebles con mayor potencial de desarrollo con destinación actual en su mayoría de lotes y parqueaderos, los cuales constituyen el universo de los posibles predios a ser analizados en el presente estudio.

Tabla 7

Universo de los posibles predios

No. PREDIO	ACTUACIÓN ESTRATEGICA	DIRECCION	CHIP
1	10. 7 DE AGOSTO	DG 61C 27 30	AAA0083PUUP
2	10. 7 DE AGOSTO	Calle 66 25-36	AAA0086CTBS
3	10. 7 DE AGOSTO	CL 66 27A 43	AAA0086BTJH
4	10. 7 DE AGOSTO	Calle 66 28 -22	AAA0086ARHK
5	10. 7 DE AGOSTO	KR 28A 65 50	AAA0158FPLW
6	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	KR 9 46 57	AAA0090WVWW
7	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Calle 47 #B-39	AAA0175DZJZ
8	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Calle 48 #B -18	AAA0090VWCN
9	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Calle 48 #9 56	AAA0090WDPP
10	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	KR 13 47 78	AAA0251KAPP
11	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Calle 49 # 9 25	AAA0090WVYN
12	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Carrera 15 #52 a 09	AAA0084DPEA
13	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Calle 60#9-90	AAA0091NDXR
14	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Calle 59 BIS 8 45	AAA0091OWLW
15	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	KR 9 60 19	AAA0257SEWF
16	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	CL 61 11 09	AAA0091HONX
17	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	KR 11 61 53	AAA0091TCJZ
18	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	KR 7A 62 57	AAA0092BELW
19	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	CL 65 10 64	AAA0091YKXR
20	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	CL 65 11 22	AAA0091WVUH
21	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Carrera 13 No. 64 - 56	AAA0091XFDM
22	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	CL 63A BIS 14 57	AAA0085SPDM
23	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	KR 15 64B 11	AAA0085RTOM
24	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	CL 66 14 92	AAA0085SEWW
25	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	AC 63 14 65	AAA0083XTXS
26	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	AC 63 15 79	AAA0083ZJCN
27	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	AC 63 14 43	AAA0083XUFT
28	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	KR 16 63 24	AAA0085SAWW
29	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	CL 65 14 45	AAA0085SKXS
30	24. CALLE 72	Carrera 67#72 a33	AAA0056SOBS
31	24. CALLE 72	Calle 72 a #65-44	AAA0056SAKC
32	24. CALLE 72	KR 65 72A 11	AAA0056SAEP
33	24. CALLE 72	Carrera 64#68-24	AAA0056GROP
34	24. CALLE 72	Calle 72#61-22	AAA0056SSDE
35	24. CALLE 72	AC 72 57 14	AAA0056OANX
36	24. CALLE 72	calle 72#57-25	AAA0056OCEP
37	24. CALLE 72	carrera 50#71a50	AAA0056MALF
38	24. CALLE 72	Calle 71C#30-32	AAA0056LYWF
39	24. CALLE 72	Carrera 29 #71c27	AAA0085JKKL

Partiendo del Universo de predios, se seleccionó una muestra de inmuebles que fuese representativa y que se constituye en los predios objeto de análisis en el estudio realizado. Para la selección de la muestra se optó por un muestreo aleatorio simple sobre el conjunto de los treinta y nueve (39) predios de las tres (3) zonas de estudio con los siguientes parámetros

$$N = 39$$

$$Z = \text{Nivel de confianza (85\%)}$$

$$P = \text{heterogeneidad (75\%)}$$

$$C = \text{margen de error (15\%)}$$

Las zonas en estudio se consideran homogéneas al observar el uso y el tratamiento, por lo que se asigna un valor de 75% que refleja un grado de homogeneidad alto en las unidades de observación. Si bien el margen de error puede ser superior al estándar, la homogeneidad de las zonas y la exclusión de predios atípicos permiten que la muestra sea representativa con este margen de error y se obtenga un nivel de confianza alto,

Bajo este cálculo se ha obtenido una muestra de doce (12) predios. La selección de la muestra en los polígonos de actuaciones estratégicas en estudio, se ha distribuido de forma proporcional a la participación de cada zona en el total de predios, buscando mediante el análisis estadístico realizado un alto grado de confiabilidad a la hora de determinar la muestra representativa de los predios urbanizables no urbanizados.

Tabla 8

Distribución de predios por unidad estratégica

Unidad estratégica	Total agregado	Muestra
10. 7 de agosto	5	2
11. Chapinero verde e inteligente	24	8
24. Calle 72	10	2

A continuación, se presenta la información básica de los inmuebles seleccionados en la muestra, los cuales fueron visitados en terreno. La información que se relaciona de cada una de las unidades de observación corresponde a la dirección de los predios, el CHIP y una referencia fotográfica además de una salida gráfica de su especialización:

Tabla 9

Predios seleccionados.

No. PREDIO	ACTUACIÓN ESTRATEGICA	DIRECCION	CHIP	No. IMAGEN
2	10. 7 DE AGOSTO	Calle 66 25-36	AAA0086CTBS	2 y 3
5	10. 7 DE AGOSTO	KR 28A 65 50	AAA0158FPLW	4 y 5
9	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Calle 48 #9 56	AAA0090WDPP	7 y 8
12	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Carrera 15 #52 a 09	AAA0084DPEA	9 y 10
16	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	CL 61 11 09	AAA0091HONX	11 y 12
20	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	CL 65 11 22	AAA0091WFUH	13 y 14
21	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	Carrera 13 No. 64 - 56	AAA0091XFDM	15
22	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	CL 63A BIS 14 57	AAA0085SPDM	16 y 17
23	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	KR 15 64B 11	AAA0085RTOM	19 y 20
24	11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE	CL 66 14 92	AAA0085SEWW	21 y 22
38	24. CALLE 72	Calle 71C#30-32	AAA0056LYWF	24 y 25
39	24. CALLE 72	Carrera 29 #71c27	AAA0085JKKL	26 y 27

Figura 15

Fotografías predio 1 Campin 7 de agosto



Figura 16

Fotografías predio 2 Campin 7 de agosto

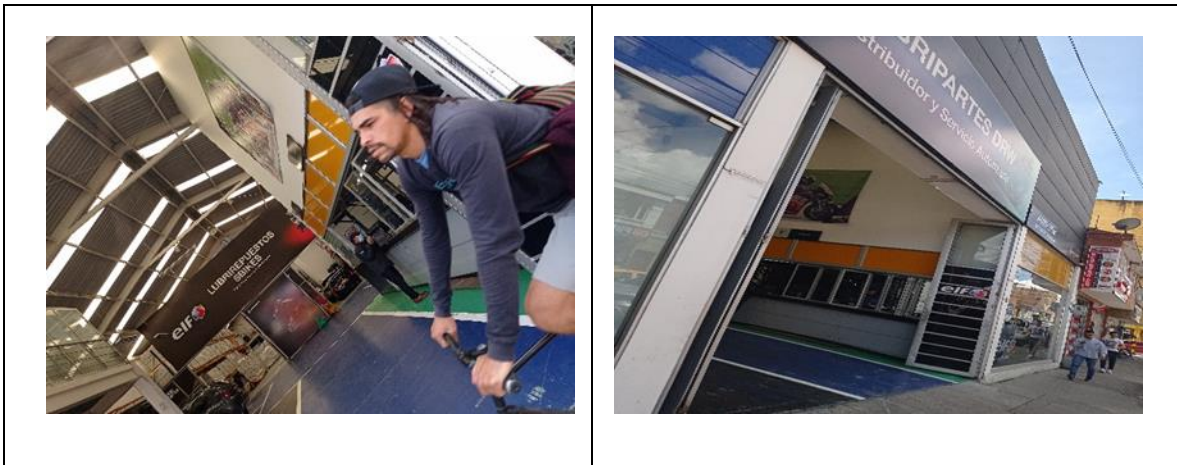


Figura 18

Fotografías predio 1 Chapinero Verde e Inteligente



Figura 19

Fotografías predio 2 Chapinero Verde e Inteligente



Figura 20



Fotografías predio 3 Chapinero Verde e Inteligente

Figura 21

Fotografías predio 4 Chapinero Verde e Inteligente



Figura 22

Fotografías predio 5 Chapinero Verde e Inteligente



Figura 23

Fotografías predio 6 Chapinero Verde e Inteligente



Figura 24

Fotografías predio 7 Chapinero Verde e Inteligente



Figura 25

Fotografías predio 8 Chapinero Verde e Inteligente



Figura 26

Localización de los predios seleccionados - Actuación Estratégica - Calle 72

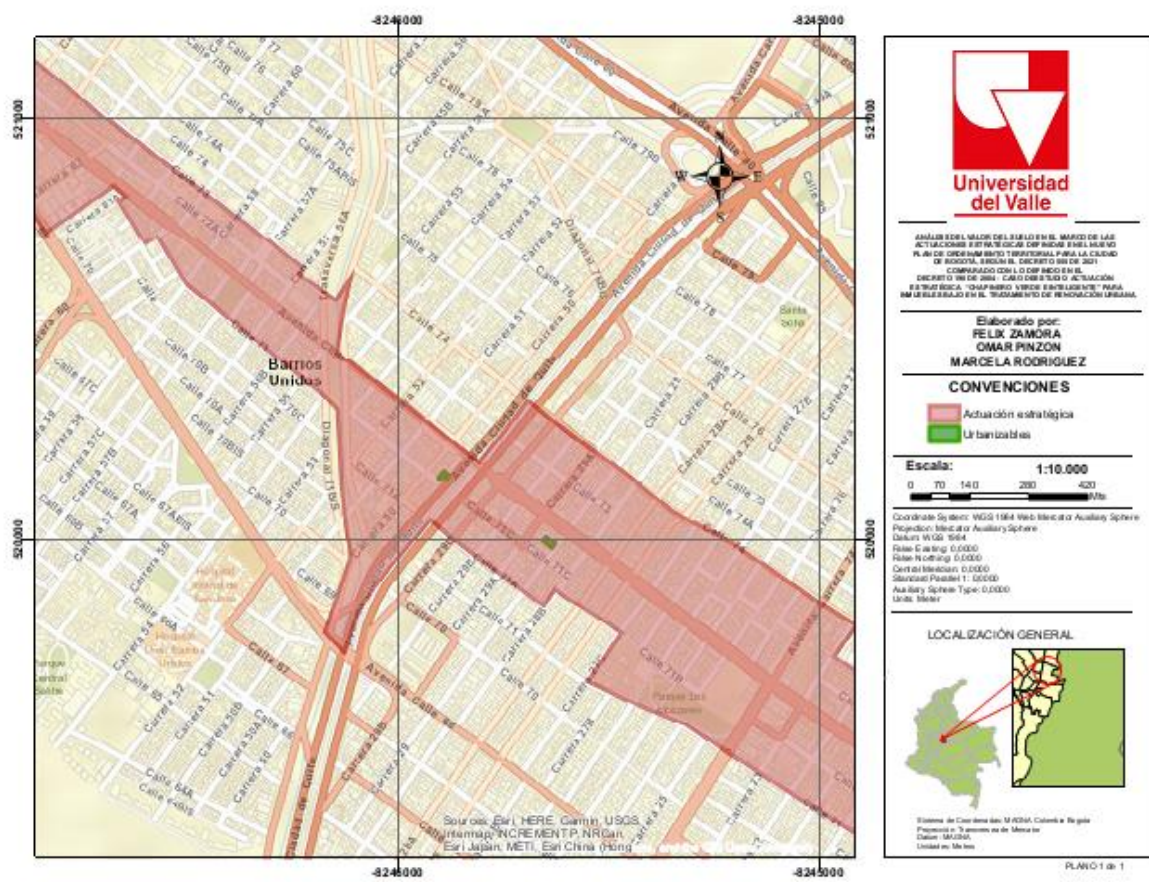


Figura 27

Fotografías predio 1 Calle 72



Figura 28

Fotografías predio 2 Calle 72



Metodología valuatoria empleada

Si bien en la legislación colombiana en materia valuatoria se especifica en la Resolución IGAC 620 de 2008, cuatro (4) métodos valuatorios, los cuales son el Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición y el Método (técnica) residual y la selección del método es de libre elección según las especificaciones del ejercicio valuatorio a resolver, considerando para el presente estudio el principio valuatorio de mayor y mejor uso posible para cada predio en estudio, se decidió elegir el Método Residual para determinar el valor de cada uno de los inmuebles seleccionados.

Al respecto el artículo 4 de la Resolución IGAC 620 de 2008 define el método residual como “Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser

construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.”

Por lo que, para el presente estudio, se realizarán los ejercicios residuales para determinar el valor de los terrenos y de los inmuebles a la luz de las disposiciones normativas de cada plan de ordenamiento considerado. Es de destacar que las tres (3) unidades de actuaciones estratégicas consideradas, presentan condiciones similares de mercado, especialización y potencial de comercialización inmobiliaria, por cuanto se consideran parámetros similares en cuanto a los productos inmobiliarios propuestos, sus valores de comercialización, costos de construcción y utilidad, con el fin de tener el mismo tratamiento para cada ejercicio realizado, que permita determinar los valores del suelo en cada escenario y de esa manera validar los impactos en el valor del suelo de conformidad con las especificaciones de cada POT.

Respecto a los productos inmobiliarios propuestos, se plantearon en las factibilidades la comercialización de unidades inmobiliarias de comercio y vivienda en cada uno de los escenarios normativos, según cada POT analizado, de esta manera y empleando el método de mercado se determinó el valor por unidad de medida para locales comerciales y vivienda en propiedad horizontal definiendo un valor promedio de diez millones novecientos veinte siete mil pesos (\$10.927.000) para locales comerciales y de siete millones cuatrocientos noventa y dos mil pesos \$7.492.000 para

apartamentos en la zona de estudio. Los estudios de mercado realizados fueron los siguientes:

Tabla 10

Mercado inmobiliario urbano – Zona de estudio

MERCADO INMOBILIARIO URBANO - ZONADE ESTUDIO									
ITEM	INFORMACIÓN	BARRIO - DIRECCION	CARACTERÍSTICAS GENERALES	USO NORMATIVO	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	AREA PRIVADA M2	VALOR M2 ÁREA PRIVADA	FOTO ANUNCIO
1	3102602386	Carrera 15 40-15	Local comercial nuevo en edificio en Zona de alta valorización, salón de negocios, terrazas comunales, gimnasio dotado, lobby, lavandería comunal, parqueaderos comunales, salón de estudio y de juegos. En Chapinero, muy cerca a Universidades, museos, lugares de trabajo, comercio, diversión y esparcimiento, cerca al Transmilenio y futura línea del metro.	COMERCIO	\$ 400.000.000	\$ 400.000.000	34	\$ 11.764.706	
2	320 2364045	Calle 59 con carrera 6	local esquinero amplio y en excelente sector con muy buenas vías de acceso. Zona comercial. Cuenta con puntos para baño, luz trifásica.	COMERCIO	\$ 2.500.000.000	\$ 2.500.000.000	234	\$ 10.683.761	
3	3108110241	Av caracas # 58 - 28	Local comercial nuevo, con una zona para baño interior y una zona para una cocineta	COMERCIO	\$ 3.100.000.000	\$ 3.100.000.000	300	\$ 10.333.333	
PROMEDIO		\$ 10.927.266,63							
DESVIACION ESTÁNDAR		\$ 746.108,71	LIMITE SUPERIOR	\$ 11.673.375,34					
COEFICIENTE DE VARIACION		6,83%	LIMITE INFERIOR	\$ 10.181.157,93					
VALOR PROMEDIO ADOPTADO M2		\$ 10.927.000,00							

Nota: Estudio de mercado practicado para locales comerciales en la zona de estudio

Tabla 11

Mercado inmobiliario urbano – Zona de estudio

MERCADO INMOBILIARIO URBANO - ZONA DE ESTUDIO										
ITEM	INFORMACIÓN	BARRIO - DIRECCION	CARACTERÍSTICAS GENERALES	USO NORMATIVO	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	AREA PRIVADA M2	GARAJE	VALOR M2 TERRENO	FOTO ANUNCIO
1	3102602366	Carrera 15 49-15	Apartamento nuevo en edificio en Zona de alta valorización, salón de negocios, terrazas comunales, gimnasio dotado, lobby, lavandería comunal, parqueaderos comunales, salón de estudio y de juegos. En Chapinero, muy cerca a Universidades, museos, lugares de trabajo, comercio, diversión y esparcimiento, cerca al Transmilenio y futura línea del metro.	VIVIENDA	\$ 186.999.999	\$ 186.999.999	23,5	1	\$ 7.957.447	
2	3108110241	Av. Caracas #56-26	Apartamento nuevo en edificio en Chapinero con excelente ubicación.	VIVIENDA	\$ 584.500.000	\$ 584.500.000	85	1	\$ 6.876.471	
3	3182184950	Calle 75 No. 23 - 43	Apartamento nuevo a pocos minutos de las troncales de la Av.quito, Caracas y calle 80. A 50m del proyecto de red de ciclo rutas que lo conecta con el parque del Virrey en un recorrido de aproximadamente 15 min, perfecto para medios alternativos de transporte. Un lugar estratégico con opciones de gastronomía, vida nocturna y con acceso fácil a distintas opciones de transporte	VIVIENDA	\$ 239.880.321	\$ 239.880.321	31,39	1	\$ 7.641.834	
PROMEDIO		\$ 7.491.950,59								
DESVIACION ESTÁNDAR		\$ 555.876,55	LÍMITE SUPERIOR		\$ 8.047.827,13					
COEFICIENTE DE VARIACION		7,42%	LÍMITE INFERIOR		\$ 6.936.074,04					
VALOR PROMEDIO ADOPTADO M2		\$ 7.482.000,00								

Nota: Estudio de mercado practicado para apartamentos en la zona de estudio

Por su parte y como valor de costo directo para determinar los proyectos inmobiliarios propuestos se estimó el siguiente presupuesto que define un valor promedio de costo directo de construcción a razón de dos millones trescientos sesenta y cinco mil cuatrocientos sesenta (\$2.365.460) pesos por metro cuadrado construido.

Tabla 12*Presupuesto estimado*

PRESUPUESTO ESTIMADO		
Capitulo de Obra	Item	Valor Estimado
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 40.789.698,77
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 49.456.122,36
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 15.682.575,45
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 277.679.591,43
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 123.365.692,35
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 105.880.156,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 257.276.061,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 28.686.747,94
9,00	CUBIERTAS	\$ 26.861.538,80
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 150.838.898,80
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 131.486.548,60
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 52.980.284,88
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 88.366.732,84
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 836.844,80
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 56.444.969,12
16,00	CERRAJERÍA	\$ 5.775.100,00
17,00	EXTERIORES	\$ 11.766.606,63
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 58.623.220,05
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 149.370.466,00
COSTO DIRECTO		\$ 1.632.167.855,81
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 2.365.460,66

Nota: Presupuesto de metro cuadrado construido considerado

Con los anteriores parámetros definidos, se presentan a continuación los ejercicios residuales realizados bajo cada escenario normativo del Decreto 190 de 2004 y el Decreto 555 de 2021, presentando al finalizar del presente capitulo los resultados obtenidos para cada modelación realizada:

Tabla 13

Predio 1- Campin 7 de agosto. AAA0086CTBS

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	98 ALCAZARES		
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION	AÑO	2022
ÁREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	COMERCIO AGLOMERADO		
DIRECCION:	CL 66 25-36	ÁREA	3,7
CHIP:	AAA0086CTBS	CONSTRUIDA	
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			8,85
FRENTE SIN RESERVA VIAL			8,85
LINDERO POSTERIOR (mts)			6,97
FONDO PROMEDIO (mts)			19,10
ÁREA DE LOTE (m²)			153,40
ÁREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
ÁREA ÚTIL DEL LOTE			153,40
Índice de ocupación			0,75
Índice de construcción	2,25		345,15
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	3		20,91
Antejardín	0		0,00
Aislamiento Lateral	0		0,00
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	86,37%		132,49
Ocupación a utilizar	0,86		132,49
Altura Máxima Alcanzada: según UPZ	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Área construida en primer piso			132,49
Voladizo	0,6		4,18
Voladizo adicional			0,00
Área construida segundo piso			136,67
Área construida piso tres	1		136,67
Área construida pisos adicionales			0,00
Área total construida			405,83
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			405,83
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		40,58
Circulación Adicional (% del área total Construida)	5%		20,29
Área total construida con equipamiento comunal privado	2,65		405,83
EDIFICABILIDAD			
Área total construida construcción			405,83
Índice de ocupación	0,8		115,05
número de pisos			3
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA		2	273,34
PLATAFORMA DE COMERCIO		1	132,49
TOTAL			405,83
ÁREA VIVIENDA			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMA			273,34
ALTURA			2
ÁREA CONSTRUIDA			273,34
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	27,33
ÁREA VENDIBLE			246,01
ÁREA PROMEDIO UNIDAD			45,00
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	5
ÁREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA			1
ÁREA CONSTRUIDA			132,49
CIRCULACIONES	30%	MT2	39,75
ÁREA VENDIBLE			92,74
ÁREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			92,74
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	100		27,33
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS	10		16,40
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA	40		10,93
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10		13,25
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS	60		7,95
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA	40		5,30
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL E.C.P. Z.V			24,35
TOTAL E.C.S.C			16,23
ÁREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00		5
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00	5	1
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		0
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		1
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			7
Minusvalores			1
Bicicletas		2	5
Motos		5	1
ESTRUCTURA DE COSTOS			
ÁREA BRUTA LOTE			153,400
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO PLATAFORMA			132,49
ÁREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			92,74
ÁREA TOTAL VIVIENDA			273,34
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			246,01
ÁREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			16,23
ANÁLISIS DE COSTOS			
VENTAS			
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 1.013.402.761
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 1.843.103.923
TOTAL VENTAS			\$ 2.856.506.684
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 313.399.795
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS			\$ 646.584.298
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS			\$ 20.909.856
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 38.399.364
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCION EXISTENTE			\$ 120.439
COSTO DIRECTO			\$ 1.019.413.752
COSTOS INDIRECTOS			\$ 299.938.475
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 1.319.352.227
UTILIDAD Y LOTE			\$ 1.537.154.457
UTILIDAD			\$ 571.301.337
LOTE			\$ 965.853.120
VALOR METRO CUADRADO			\$ 6.296.305
VALOR ADOPTADO			\$ 6.296.000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021				
DECRETO	555 DE 2021			
UPL	33 BARRIOS UNIDOS			
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION	AÑO	2022	
ÁREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE			
ZONA	RECEPETORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL			
DIRECCION:	CL 66 25-36	ÁREA CONSTRUIDA	3,7	
CHIP:	AAA0086CTBS			
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO				
FRENTE (mts)				8,85
FRENTE SIN RESERVA VIAL				8,85
LINDERO POSTERIOR (mts)				6,97
FONDO PROMEDIO (mts)				19,10
ÁREA DE LOTE (m²)				153,40
ÁREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1				0,00
Cesion en suelo para espacio público CSs según I. Construcción efectivo-Art. 318		0,0%		0,00
Cesion en dinero para espacio público Pd según I. Construcción efectivo-Art. 319		0,0%		0,00
ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO				
ÁREA UTIL DEL LOTE				153,40
índice de ocupación Resultante				0,82
índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30			199,42
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f				Continua
Aislamiento Posterior-(Iterativo)	4			27,88
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	0			0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardín	81,83%			125,52
Ocupación a utilizar	0,82			125,52
Altura Maxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL	4			4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3			3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7			2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral				11,10
Área construida en primer piso (Comercio)				125,52
Voladizo	0,6			4,18
Área construida segundo piso (Vivienda)				129,70
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)				255,22
Área total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)				255,22
Circulación Adicional y Puntos fijos (% del área total Construida)	15%			38,28
Área total construida con equipamiento comunal privado	1,66			255,22
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida Vivienda NO VIS				25,00%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	0,2			191,42
Área construida total	1,7			255,22
EDIFICABILIDAD				
índice de construcción Efectivo del proyecto		1,30		199,42
Número de pisos				2
USOS				
VIVIENDA				73,90
PLATAFORMA DE COMERCIO				125,52
TOTAL				199,42
ÁREA VIVIENDA				
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMA				73,90
ÁREA VENDIBLE				66,51
ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE				66,51
CIRCULACIONES	10%	MT2		7,39
ÁREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA				66,51
No. UNIDADES VENDIBLES		UN		1
ÁREA COMERCIO PLATAFORMA				
ÍNDICE DE CONSTRUCCION MAX				125,52
ALTURA MÁXIMA				1
ÁREA CONSTRUIDA				125,52
CIRCULACIONES	30%	MT2		37,66
ÁREA VENDIBLE				87,86
ÁREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO				87,86
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2		1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80		8,31
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA				
COMERCIO	10	120		10,46
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				18,77
TOTAL E.C.P. Z.V		80%		15,02
TOTAL E.C.S.C.		20%		3,75
ESTACIONAMIENTOS				
ÁREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%		1
ÁREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%		1
ÁREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES EXIGIDOS				2
ÁREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%			1
ÁREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD				3
ESTRUCTURA DE COSTOS				
ÁREA BRUTA LOTE				153,400
PLATAFORMA				125,52
ÁREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA				87,86
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA				73,90
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA				66,51
ÁREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS				3,75
ANÁLISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO				\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA				\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO				\$ 960.089.928
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA				\$ 498.292.920
TOTAL VENTAS				\$ 1.458.382.848
COSTOS DIRECTOS				
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN				\$ 471.720.033
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.				\$ 260.920.291
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO				\$ 15.442.595
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE				\$ 120.439
COSTO DIRECTO				\$ 748.203.358
COSTOS INDIRECTOS				
TOTAL INDIRECTOS				\$ 127.765.419,2
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				\$ 875.968.777
UTILIDAD Y LOTE				
UTILIDAD				\$ 582.414.071
LOTE				\$ 291.676.570
LOTE				\$ 290.737.501
VALOR METRO CUADRADO				\$ 1.895.290
VALOR ADOPTADO				\$ 1.895.000

Tabla 14

Predio 2. Campin 7 de agosto. AAA0158FPLW

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	98 ALCAZARES		
TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA REACTIVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	SERVICIOS AL AUTOMOVIL		
DIRECCION:	KR 28A 65 50		
CHTP:	AAA0158FPLW	CONSTRUIDA A	1102,53
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts) Calle 66			15,40
SEGUNDO FRENTE KR 28A			8,49
FRENTE SIN RESERVA VIAL			15,40
LINDERO POSTERIOR (mts)			34,00
FONDO PROMEDIO (mts)			48,00
AREA DE LOTE (m²)			990,00
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			990,00
Indice de ocupación			0,86
Indice de construcción	3,00		2.970,00
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	3		102,00
Antejardín cil 66	1,5		23,10
Antejardín KKR 28A	1,5		12,60
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardín	13,91%		137,70
Ocupación a utilizar	0,86		852,30
Altura Maxima Alcanzada: según UPZ	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Area construida en primer piso			852,30
Voladizo sobre la cil 66	0,6		9,24
Voladizo adicional sobre la KR 28A	0,6		5,04
Area construida segundo piso			866,58
Area construida piso tres	1		866,58
Area construida pisos adicionales	1		866,58
Area total construida			3.452,04
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			3.452,04
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		345,20
Circulación Adicional (% del área total Construida)	8%		276,16
Area total construida con equipamiento comunal privado	3,49		3.452,04
EDIFICABILIDAD			
Area total construida construcción			3.452,04
Indice de ocupación	0,86		852,30
numero de pisos -	4		4
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA	3		2.599,74
PLATAFORMA DE COMERCIO	1		852,30
TOTAL			3.452,04
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			866,58
ALTURA			3
AREA CONSTRUIDA			2.599,74
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	259,97
AREA VENDIBLE			2.339,77
AREA PROMEDIO UNIDAD SERVICIOS			56,00
Nº. UNIDADES VENDIBLES	UN		42
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA			1
AREA CONSTRUIDA			852,30
CIRCULACIONES	30%	MT2	259,97
AREA VENDIBLE			596,61
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			120,00
Nº. UNIDADES VENDIBLES	MT2		5
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10	100	259,97
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA	60%		155,98
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	40%		103,99
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS	10	100	85,23
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA	60%		51,14
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	40%		34,09
TOTAL E.C.P. Z.V			207,12
TOTAL E.C.S.C			138,08
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00		42
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00	5	8
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		2
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		12
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			64
Minusválidos		30	2
Bicicletas		2	32
Motos		5	13
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTO			1.217,15
NUMERO DE SOTANOS			1
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			990,000
AREA TOTAL COMERCIO PLATAFORMA			852,30
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			596,61
AREA TOTALVIVIENDA			2599,74
AREA VENDIBLE VIVENDA			2.339,77
AREA PARQUEADEROS			1.217,15
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			138,08
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 6.519.157.470
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 17.529.526.872
TOTAL VENTAS			\$ 24.048.684.342
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 2.016.081.558
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS			\$ 6.149.580.980
SUBTOTAL PARQUEADEROS / SOTANOS			\$ 1.095.437.936
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 326.626.502
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 35.888.454
COSTO DIRECTO			\$ 9.623.615.420
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 2.284.556.748
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 11.908.172.168
UTILIDAD Y LOTE			\$ 12.140.512.174
UTILIDAD			\$ 4.809.730.868
LOTE			\$ 7.330.775.306
VALOR METRO CUADRADO			\$ 7.404.824
VALOR ADOPTADO			\$ 7.405.000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	33 BARRIOS UNIDOS		
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION		
AREA DE ACTIVIDAD	RECEPETORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL ESTRUCTURANTE		
ZONA	KR 28A 65 50		
DIRECCION:	AA20158PLW	AREA CONSTRUIDA ACTUAL	1102,53
CHIP:	CONFIGURACION GEOMETRICA DEL PREDIO		
FRENTE (mts)			15,40
FRENTE SIN RESERVA VIAL			15,40
LINDERO POSTERIOR (mts)			34,00
FONDO PROMEDIO (mts)			48,00
AREA DE LOTE (m²)			990,00
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			990,00
Indice de ocupación Resultante			0,75
Indice de construcción Efectivo Máximo	4,0		3.960,00
Indice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		1.287,00
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Aislada
Aislamiento Posterior-(Iterativo)-Según plano de edificabilidad UPL para una altura de 4 pisos	4		192,00
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	1,5		51,00
Aislamiento Lateral: 1/5 de la altura máxima medido desde el terreno -Según Anexo 5 literal f-Desde el 4 piso en este caso	6		0,00
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	75,45%		747,00
Ocupación a utilizar	0,75		747,00
Altura Máxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL	4		4,00
Altura en metros Máxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			11,10
Area construida en primer piso			747,00
Voladizo sobre la CL 66	0,6		28,80
Voladizo adicional sobre la K 28 A	0,6		16,56
Area construida segundo piso			792,36
Area construida piso tres a piso 4	0		0,00
Area total construida			1.539,36
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.539,36
Area total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.539,36
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		153,94
Circulación Adicional (% del área total Construida)	15%		230,90
Puntos fijos Para VIS/VIP(% del área total Construida)	0%		0,00
Circulación Adicional VIS/VIP (% del área total Construida)	0%		0,00
Area total construida con equipamiento comunal privado	1,53		1.539,36
Puntos fijos + Circulaciones / Area Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Area construida total	1,6		1.539,36
EDIFICABILIDAD			
Indice de ocupación		0,75	747,000
Indice de construcción Efectivo del proyecto		1,30	1.287,00
Número de pisos			1,72
USOS			
VIVIENDA			792,36
PLATAFORMA DE COMERCIO		0,70	747,00
TOTAL			1.539,36
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			792,36
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			792,36
ALTURA			3,0
AREA CONSTRUIDA			792,36
CIRCULACIONES	10%	MT2	79,24
AREA VENDIBLE			713,12
AREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			45,00
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	16
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			747,00
ALTURA MAXIMA			1
AREA CONSTRUIDA			747,00
CIRCULACIONES	30%	MT2	224,10
AREA VENDIBLE			522,90
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			150,00
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	3
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	99,05
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	120	62,25
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			161,30
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	129,04
TOTAL E.C.S.C.		20%	32,26
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			23,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	8
ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	7
ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES EXIGIDOS			15
AREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		0
ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			4
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTO			344,78
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			990,000
AREA TOTAL COMERCIO PLATAFORMA			747,00
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			522,90
AREA TOTAL VIVIENDA			792,36
AREA VENDIBLE VIVIENDA			713,12
AREA PARQUEADEROS			344,78
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			32,26
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 5.713.728.300
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 5.342.725.008
TOTAL VENTAS			\$ 11.056.453.308
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 3.641.294.506
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 815.553.269
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO			\$ 48.268.606
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 35.888.454
COSTO DIRECTO			\$ 4.541.004.835
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 1.172.433.840,5
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 5.713.438.676
UTILIDAD Y LOTE			\$ 5.343.014.632
UTILIDAD			\$ 2.211.290.662
LOTE			\$ 3.131.723.971
VALOR METRO CUADRADO			\$ 3.163.358
VALOR ADOPTADO			\$ 3.163.000

Tabla 15

Predio 3. Chapinero Verde e Inteligente. AAA0090WDPP

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	99 CHAPINERO		
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION		
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	COMERCIO CUALIFICADO		
DIRECCION:	Calle 48 #9 56	AREA CONSTRUIDA	96,5
CHIP:	AAA0090WDPP	ACTUAL	
CONFIGURACION GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			12,30
FRENTE SIN RESERVA VIAL			12,30
LINDERO POSTERIOR (mts)			34,90
FONDO PROMEDIO (mts)			36,30
AREA DE LOTE (m²)			611,00
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			611,00
Indice de ocupación			0,70
Indice de construcción	2,50		1.527,50
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	4		139,60
Antejardín	3,5		43,05
Aislamiento Lateral	0		0,00
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	70%		428,35
Ocupación a utilizar	0,70		428,35
Altura Maxima Alcanzada: según UPZ	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Area construida en primer piso			428,35
Voladizo	0,8		27,92
Voladizo adicional			0,00
Area construida segundo piso			456,27
Area construida piso tres	1		456,27
Area construida pisos adicionales	1		456,27
Area total construida			1.797,16
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.797,16
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		179,72
Circulacion Adicional (% del área total Construida)	5%		89,86
Area total construida con equipamiento comunal privado	2,94		1.797,16
EDIFICABILIDAD			
Area total construida construcción			1.797,16
Indice de ocupación	0,7		427,70
numero de pisos -			4
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA	3		1.368,81
PLATAFORMA DE COMERCIO	1		428,35
TOTAL			1.797,16
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			1.368,81
ALTURA			3
AREA CONSTRUIDA			1.368,81
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	136,88
AREA VENDIBLE			1.231,93
AREA PROMEDIO UNIDAD			45,00
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	27
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA			1
AREA CONSTRUIDA			428,35
CIRCULACIONES	30%	MT2	128,51
AREA VENDIBLE			299,85
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			299,85
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10	100	136,88
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	82,13
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40	54,75
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	100	42,84
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	25,70
RECREACION ACTIVA		40	17,13
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL E.C.P. Z.V			107,83
TOTAL E.C.S.C.			71,89
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00		27
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00	5	5
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		1
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		3
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			37
Minusválidos			1
Bicicletas		2	27
Motos		5	1
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			611,000
AREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO PLATAFORMA			428,35
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			299,85
AREA TOTAL VIVIENDA			1368,81
AREA VENDIBLE VIVIENDA			1.231,93
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			71,89
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 3.276.406.315
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 9.229.612.068
TOTAL VENTAS			\$ 12.506.018.383
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 1.013.244.791
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS			\$ 3.237.865.303
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS			\$ 94.197.245
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 170.044.404
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCION EXISTENTE			\$ 3.141.172
COSTO DIRECTO			\$ 4.518.492.914
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 1.320.143.059
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 5.838.635.973
UTILIDAD Y LOTE			\$ 6.667.382.410
UTILIDAD			\$ 2.501.203.677
LOTE			\$ 4.166.178.733
VALOR METRO CUADRADO			\$ 6.818.623
VALOR ADOPTADO			\$ 6.819.000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	24 CHAPINERO		
TRATAMIENTO			
AREA DE ACTIVIDAD			
ZONA	Grandes Servicios Metropolitanos		
DIRECCION:	Calle 48 #9 56		
CHIP:	AAA0090WDPP		
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			12,30
FRENTE SIN RESERVA VIAL			12,30
LINDERO POSTERIOR (mts)			34,90
FONDO PROMEDIO (mts)			36,30
AREA DE LOTE (m²)			611,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			611,00
índice de ocupación Resultante			0,70
índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		794,30
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Continúa
Aislamiento Posterior-(Iterativo)	4		139,60
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	3,5		43,05
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	70%		428,35
Ocupación a utilizar	0,70		428,35
Altura Maxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL RESULTANTE			1,85
Altura en metros Maxima Lobby-Piso Isegún mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			5,31
Área construida en primer piso (Comercio)			428,35
Voladizo	0,8		27,92
Área construida segundo piso (Vivienda)			456,27
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			884,62
Área total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			884,62
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		88,46
Circulacion Adicional y Puntos fijos (% del área total Construida)	15%		132,69
Puntos fijos Para VIS/VIP(% del área total Construida)	0%		0,00
Circulacion Adicional VIS/VIP (% del área total Construida)	0%		0,00
Área total construida con equipamiento comunal privado	1,45		884,62
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	0,6		663,47
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida Vivienda VIS/VIP			0,00%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda VIS/VIP			0,00
Área construida total	1,4		884,62
EDIFICABILIDAD			
Índice de ocupación		0,70	428,350
Índice de construcción Efectivo del proyecto		1,30	794,30
Número de pisos			2
USOS			
VIVIENDA			365,95
PLATAFORMA DE COMERCIO			428,35
TOTAL			794,30
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACIÓN MAXIMA			365,95
AREA VENDIBLE			329,36
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE			329,36
CIRCULACIONES	10%	MT2	36,60
AREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			329,36
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	1
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			428,35
ALTURA MAXIMA			1
AREA CONSTRUIDA			428,35
CIRCULACIONES	30%	MT2	128,51
AREA VENDIBLE			299,85
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			299,85
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	41,17
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	120	35,70
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			76,87
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	61,49
TOTAL E.C.S.C.		20%	15,37
ESTACIONAMIENTOS			
ÁREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	3
ÁREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	4
ÁREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES EXIGIDOS			8
ÁREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		1
ÁREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			8
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTO			288,79
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			611,000
PLATAFORMA			428,35
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			299,85
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			365,95
AREA VENDIBLE VIVIENDA			329,36
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			15,37
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 3.276.406.315
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 2.467.527.660
TOTAL VENTAS			\$ 5.743.933.975
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 1.878.884.878
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 683.121.785
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO EXISTENTE			\$ 40.430.635
COSTO DIRECTO			\$ 3.141.172
COSTOS INDIRECTOS			
GENERALES			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 452.625.723,2
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 3.058.204.192
UTILIDAD Y LOTE			\$ 2.685.729.783
UTILIDAD			\$ 1.148.786.795
LOTE			\$ 1.536.942.988
VALOR METRO CUADRADO			\$ 2.515.455
VALOR ADOPTADO			\$ 2.515.000

Tabla 16

Predio 4. Chapinero Verde e Inteligente. AAA0084DPEA

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	100 GALERIAS		
TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA REACTIVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	COMERCIO AGLOMERADO		
DIRECCION:	Carrera 15 #52 a 09	CONSTRUIDA	
CHIP:	AAA0084DPEA	ACTUAL	293,95
CONFIGURACION GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts) CRA 15			10,00
SEGUNDO PRENTE			0,00
FRENTE SIN RESERVA VIAL			10,00
LINDERO POSTERIOR (mts)			10,00
FONDO PROMEDIO (mts)			59,70
AREA DE LOTE (m²)			589,20
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			589,20
Indice de ocupación			0,70
Indice de construcción	2,80		1.649,76
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	5		50,00
Antejardín KRA 15	3,5		35,00
Antejardín			0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardín	14,43%		85,00
Ocupación a utilizar	0,70		414,20
Altura Maxima Alcanzada: según UPZ	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Area construida en primer piso			414,20
Voladizo sobre la cil 66	0,6		6,00
Voladizo adicional sobre la KR 28A	0		0,00
Area construida segundo piso			420,20
Area construida piso tres	1		420,20
Area construida pisos adicionales	1		420,20
Area total construida			1.674,80
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.674,80
Puntos fijos (% del area total Construida)	10%		167,48
Circulacion Adicional (% del area total Construida)	8%		133,98
Area total construida con equipamiento comunal privado	2,84		1.674,80
EDIFICABILIDAD			
Area total construida construcción			1.674,80
Indice de ocupación	0,70		414,20
numero de pisos -	4		4
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA	3		1.260,60
PLATAFORMA DE COMERCIO	1		414,20
TOTAL			1.674,80
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			420,20
ALTURA			4
AREA CONSTRUIDA			1.260,60
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	126,06
AREA VENDIBLE			1.134,54
AREA PROMEDIO UNIDAD SERVICIOS			56,00
No. UNIDADES VENDIBLES	UN		20
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA			1
AREA CONSTRUIDA			414,20
CIRCULACIONES	30%	MT2	124,26
AREA VENDIBLE			289,94
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			120,00
No. UNIDADES VENDIBLES	MT2		2
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10	100	126,06
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60%	75,64
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES		40%	50,42
RECREACION ACTIVA			41,42
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	100	41,42
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60%	24,85
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES		40%	16,57
RECREACION ACTIVA			
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL E.C.P. Z.V			100,49
TOTAL E.C. S.C			66,99
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00		20
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00	5	4
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		1
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		6
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			31
Minusválidos		30	1
Bicicletas		2	16
Motos		5	6
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTO			590,48
NUMERO DE SOTANOS			1,43
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			589,200
AREA TOTAL COMERCIO PLATAFORMA			414,20
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			289,94
AREA TOTAL VIVIENDA			1.260,60
AREA VENDIBLE VIVIENDA			1.134,54
AREA PARQUEADEROS			590,48
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			66,99
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 3.168.174.380
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 8.495.973.680
TOTAL VENTAS			\$ 11.668.148.060
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 979.773.532
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS			\$ 2.981.898.876
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS			\$ 82.667.804
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 158.466.896
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCION EXISTENTE			\$ 9.568.366
COSTO DIRECTO			\$ 4.212.375.475
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 841.125.350
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 5.053.500.825
UTILIDAD Y LOTE			\$ 6.614.647.235
UTILIDAD			\$ 2.566.992.571
LOTE			\$ 4.047.654.662
VALOR METRO CUADRADO			\$ 6.869.747
VALOR ADOPTADO			\$ 6.870.000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	32 TEUSAQUILLO		
TRATAMIENTO	RENOVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE		
ZONA	RECEPETORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
DIRECCION:	Carrera 15 #52 a 09	AREA CONSTRUIDA	293,95
CHIP:	AAA0084DPEA	IDA	
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			10,00
FRENTE SIN RESERVA VIAL			10,00
LINDERO POSTERIOR (mts)			10,00
FONDO PROMEDIO (mts)			59,70
AREA DE LOTE (m²)			589,20
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
Cesión en suelo para espacio público CSs según I. Construcción efectivo-Art. 318		0,0%	0,00
Cesión en dinero para espacio público Pd según I. Construcción efectivo-Art. 319		0,0%	0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
ÁREA UTIL DEL LOTE			589,20
Índice de ocupación Resultante			0,87
Índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		765,96
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Continua
Aislamiento Posterior-(Iterativo)	4		40,00
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	3,5		35,00
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	87,27%		514,20
Ocupación a utilizar	0,87		514,20
Altura Máxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL	4		4,00
Altura en metros Máxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			11,10
Área construida en primer piso (Comercio)			514,20
Voladizo	0,6		6,00
Área construida segundo piso (Vivienda)			520,20
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.034,40
Área total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.034,40
Circulación Adicional y Puntos fijos (% del área total Construida)	15%		155,16
Área total construida con equipamiento comunal privado	1,76		1.034,40
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	0,7		775,80
Área construida total	1,8		1.034,40
EDIFICABILIDAD			
Índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		765,96
Número de pisos			1
USOS			
VIVIENDA			251,76
PLATAFORMA DE COMERCIO			514,20
TOTAL			765,96
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			251,76
AREA VENDIBLE			226,58
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE			226,58
CIRCULACIONES	10%	MT2	25,18
AREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			226,58
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	1
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			514,20
ALTURA MAXIMA	1		1
AREA CONSTRUIDA			514,20
CIRCULACIONES	30%	MT2	154,26
AREA VENDIBLE			359,94
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			359,94
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	28,32
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	120	42,85
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			71,17
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	56,94
TOTAL E.C.S.C.		20%	14,23
ESTACIONAMIENTOS			
AREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	2
AREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	5
AREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES EXIGIDOS			7
AREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		1
AREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			9
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			589,200
PLATAFORMA			514,20
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			359,94
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			251,76
AREA VENDIBLE VIVIENDA			226,58
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			14,23
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 3.933.064.380
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 1.697.567.328
TOTAL VENTAS			\$ 5.630.631.708
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 1.811.847.742
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 729.424.363
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO			\$ 43.171.058
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 9.568.366
COSTO DIRECTO			\$ 2.594.011.529
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 487.977.231,4
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 3.081.988.761
UTILIDAD Y LOTE			
UTILIDAD			\$ 2.548.642.947
LOTE			\$ 1.126.126.342
VALOR METRO CUADRADO			\$ 1.422.516.606
VALOR ADOPTADO			\$ 2.414.319
			\$ 2.414.000

Tabla 17

Predio 5. Chapinero Verde e Inteligente AAA0091HONX

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	24 CHAPINERO		
TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA REACTIVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	COMERCIO CUALIFICADO		
DIRECCION:	CL 61 11 09	CONSTRUIDA	
CHIP:	AAA0091HONX	ACTUAL	0
CONFIGURACION GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts) CL 61			8,15
SEGUNDO PRENTE			0,00
FRENTE SIN RESERVA VIAL			8,15
LINDERO POSTERIOR (mts)			28,20
FONDO PROMEDIO (mts)			37,40
AREA DE LOTE (m²)			908,60
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			908,60
Indice de ocupación			0,68
Indice de construcción	2,50		2.271,50
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	4		112,80
Antejardín KRA 15	3,5		28,53
Antejardín			0,00
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	15,55%		141,33
Ocupación a utilizar	0,68		614,48
Altura Máxima Alcanzada: según UPZ	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Área construida en primer piso			614,48
Voladizo sobre la cil 66	0,6		4,80
Área construida segundo piso			619,37
Área construida piso tres	1		619,37
Área construida pisos adicionales	1		619,37
Área total construida			2.472,57
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			2.472,57
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		247,26
Circulación Adicional (% del área total Construida)	8%		197,81
Área total construida con equipamiento comunal privado	2,72		2.472,57
EDIFICABILIDAD			
Área total construida construcción			2.472,57
Indice de ocupación	0,68		614,48
numero de pisos -	4		4
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA		3	1.858,10
PLATAFORMA DE COMERCIO		1	614,48
TOTAL			2.472,57
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			619,37
ALTURA			3
AREA CONSTRUIDA			1.858,10
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	185,81
AREA VENDIBLE			1672,29
AREA PROMEDIO UNIDAD SERVICIOS			56,00
No. UNIDADES VENDIBLES	UN		30
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA			1
AREA CONSTRUIDA			614,48
CIRCULACIONES	30%	MT2	184,34
AREA VENDIBLE			430,13
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			120,00
No. UNIDADES VENDIBLES	MT2		4
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10	100	185,81
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60%	111,49
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40%	74,32
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	100	61,45
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60%	36,87
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40%	24,58
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL E.C.P. Z.V			148,35
TOTAL E.C.S.C			98,90
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00		30
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00	5	6
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		2
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		9
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			46
Minusválidos		30	2
Bicicletas		2	23
Motos		5	9
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTO			871,41
NUMERO DE SOTANOS			1,42
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			908,600
AREA TOTAL COMERCIO PLATAFORMA			614,48
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			430,13
AREA TOTAL VIVIENDA			1858,10
AREA VENDIBLE VIVIENDA			1.672,29
AREA PARQUEADEROS			871,61
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			98,90
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 4.700.057.828
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 12.528.762.966
TOTAL VENTAS			\$ 17.228.820.794
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 1.453.516.034
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS			\$ 4.395.249.399
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS			\$ 122.026.020
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 233.950.617
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCION EXISTENTE			\$ 0
COSTO DIRECTO			\$ 6.204.742.070
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 1.546.553.237
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 7.751.295.307
UTILIDAD Y LOTE			\$ 9.477.525.486
UTILIDAD			\$ 3.445.764.159
LOTE			\$ 6.031.761.328
VALOR METRO CUADRADO			\$ 6.638.522
VALOR ADOPTADO			\$ 6.639.000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	24 CHAPINERO		
TRATAMIENTO	RENOVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE		
ZONA	RECEPETORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
DIRECCION:	CL 61 11 09	AREA CONSTRU	0
CHIP:	AAA0091HONX	IDA	
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			8,15
FRENTE SIN RESERVA VIAL			0,00
LINDERO POSTERIOR (mts)			8,15
FONDO PROMEDIO (mts)			37,40
AREA DE LOTE (m²)			908,60
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
ÁREA UTIL DEL LOTE			908,60
Índice de ocupación Resultante			0,96
Índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		1.181,18
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Continua
Aislamiento Posterior-(Iterativo)	4		32,60
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	3,5		0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardín	96,41%		876,00
Ocupación a utilizar	0,96		876,00
Altura Maxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			11,10
Área construida en primer piso (Comercio)			876,00
Voladizo	0,6		4,89
Área construida segundo piso (Vivienda)			880,89
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.756,89
Área total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.756,89
Circulación Adicional y Puntos fijos (% del área total Construida)	15%		263,53
Área total construida con equipamiento comunal privado	1,93		1.756,89
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	1,1		1.317,67
Área construida total	1,9		1.756,89
EDIFICABILIDAD			
Índice de ocupación	0,96		876,000
Índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		1.181,18
Número de pisos			1
USOS			
VIVIENDA			305,18
PLATAFORMA DE COMERCIO			876,00
TOTAL			1.181,18
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACIÓN MAXIMA			305,18
AREA VENDIBLE			274,66
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE			274,66
CIRCULACIONES	10%	MT2	30,52
AREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			274,66
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	1
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			876,00
ALTURA MAXIMA			1
AREA CONSTRUIDA			876,00
CIRCULACIONES	30%	MT2	262,80
AREA VENDIBLE			613,20
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			613,20
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	34,33
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	120	73,00
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			107,33
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	85,87
TOTAL E.C.S.C.		20%	21,47
ESTACIONAMIENTOS			
ÁREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	3
ÁREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	9
ÁREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES EXIGIDOS			12
ÁREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		1
ÁREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			15
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			908,600
PLATAFORMA			876,00
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			613,20
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			305,18
AREA VENDIBLE VIVIENDA			274,66
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			21,47
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 6.700.436.400
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 2.057.767.704
TOTAL VENTAS			\$ 8.758.204.104
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 2.794.034.043
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 1.123.749.266
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO			\$ 66.509.219
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 0
COSTO DIRECTO			\$ 3.984.292.527
COSTOS INDIRECTOS			
COSTOS INDIRECTOS			\$ 789.628.555,5
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 4.773.921.083
UTILIDAD Y LOTE			
UTILIDAD			\$ 3.984.283.021
LOTE			\$ 1.751.640.821
VALOR METRO CUADRADO			\$ 2.232.642.200
VALOR ADOPTADO			\$ 2.457.233

Tabla 18

Predio 6. Chapinero Verde e Inteligente AAA0091WFOH

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	99 CHAPINERO		
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION		
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	COMERCIO CUALIFICADO		
DIRECCION:	CL 65 11 22	AREA CONSTRUIDA ACTUAL	
CHIP:	AAA0091WFOH		5
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts) CL 65			9,11
SEGUNDO FRENTE			0,00
FRENTE SIN RESERVA VIAL			9,11
LINDERO POSTERIOR (mts)			9,11
FONDO PROMEDIO (mts)			42,10
AREA DE LOTE (m²)			365,20
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			365,20
Índice de ocupación			0,60
Índice de construcción	2,50		913,00
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	4		36,44
Antejardín CLL 65	3,5		31,89
Antejardín			0,00
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	18,71%		68,33
Ocupación a utilizar	0,60		220,44
Altura Máxima Alcanzada: según UPZ	4		4,00
Altura en metros Máxima Lobby-Piso Isegún mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Area construida en primer piso			220,44
Voladizo sobre la cll 65	0,6		5,47
Voladizo adicional	0		0,00
Area construida segundo piso			225,90
Area construida piso tres	1		225,90
Area construida pisos adicionales	1		225,90
Area total construida			898,14
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			898,14
Puntos fijos (% del area total Construida)	10%		89,81
Circulacion Adicional (% del area total Construida)	8%		71,85
Area total construida con equipamiento comunal privado	2,46		898,14
EDIFICABILIDAD			
Area total construida construcción			898,14
Índice de ocupación	0,60		220,44
numero de pisos -	4		4
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA	3		677,70
PLATAFORMA DE COMERCIO	1		220,44
TOTAL			898,14
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			225,90
ALTURA			3
AREA CONSTRUIDA			677,70
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	67,77
AREA VENDIBLE			609,93
AREA PROMEDIO UNIDAD SERVICIOS			56,00
No. UNIDADES VENDIBLES	UN		11
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA			1
AREA CONSTRUIDA			220,44
CIRCULACIONES	30%	MT2	66,13
AREA VENDIBLE			154,30
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			120,00
No. UNIDADES VENDIBLES	MT2		1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10	100	67,77
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60%	40,66
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40%	27,11
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	100	22,04
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60%	13,23
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40%	8,82
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL E.C.P. Z.V			53,89
TOTAL E.C.S.C			35,93
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00		11
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00	5	2
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		1
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		3
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			17
Minusválidos		30	1
Bicicletas		2	8
Motos		5	3
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTO			316,74
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			365,200
AREA TOTAL COMERCIO PLATAFORMA			220,44
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			154,30
AREA TOTALVIVIENDA			677,70
AREA VENDIBLE VIVENDA			609,93
AREA PARQUEADEROS			316,74
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			35,93
ANÁLISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 1.686.085,272
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 4.569.615,788
TOTAL VENTAS			\$ 6.255.701,060
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 521.430,175
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS			\$ 1.603.079,338
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS			\$ 44.342,999
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 84.980,381
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCION EXISTENTE			\$ 162.755
COSTO DIRECTO			\$ 2.253.995,648
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 493.445,186
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 2.747.440,834
UTILIDAD Y LOTE			\$ 3.508.260,226
UTILIDAD			\$ 1.251.140,212
LOTE			\$ 2.257.120,014
VALOR METRO CUADRADO			\$ 6.180,504
VALOR ADOPTADO			\$ 6.181,000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	24 CHAPINERO		
TRATAMIENTO	RENOVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE		
ZONA	RECEPOTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
DIRECCION:	CL 65 11 22	AREA CONSTRUIDA	5
CHIP:	AAA0091WFUH		
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			9,11
FRENTE SIN RESERVA VIAL			0,00
LINDERO POSTERIOR (mts)			9,11
FONDO PROMEDIO (mts)			42,10
AREA DE LOTE (m²)			365,20
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
ÁREA UTIL DEL LOTE			365,20
Índice de ocupación Resultante			0,81
Índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		474,76
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Continúa
Aislamiento Posterior-(Iterativo)	4		36,44
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	3,5		31,89
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	81,29%		296,88
Ocupación a utilizar	0,81		296,88
Altura en metros Maxima Lobvy-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			0,30
Área construida en primer piso (Comercio)			296,88
Voladizo	0,8		7,29
Área construida segundo piso (Vivienda)			304,16
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			601,04
Área total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			601,04
Circulacion Adicional y Puntos fijos (% del área total Construida)	15%		90,16
Área total construida con equipamiento comunal privado	14,28		601,04
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	0,4		450,78
Área construida total	1,6		601,04
EDIFICABILIDAD			
Índice de ocupación	0,81		296,875
Índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		474,76
Número de pisos			2
USOS			
VIVIENDA			177,89
PLATAFORMA DE COMERCIO			296,88
TOTAL			474,76
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			177,89
AREA VENDIBLE			160,10
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE			160,10
CIRCULACIONES	10%	MT2	17,79
AREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			160,10
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	1
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			296,88
ALTURA MAXIMA			1
AREA CONSTRUIDA			296,88
CIRCULACIONES	30%	MT2	89,06
AREA VENDIBLE			207,81
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			207,81
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	20,01
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	120	24,74
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			44,75
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	35,80
TOTAL E.C.S.C.		20%	8,95
ESTACIONAMIENTOS			
ÁREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	2
ÁREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	3
ÁREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES EXIGIDOS			5
ÁREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		1
ÁREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			6
ESTRUCTURA DE COSTOS			
ÁREA BRUTA LOTE			365,200
PLATAFORMA			296,88
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			207,81
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			177,89
AREA VENDIBLE VIVIENDA			160,10
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			8,95
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 2.270.767.188
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 1.199.442.978
TOTAL VENTAS			\$ 3.470.210.166
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 1.123.025.790
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 476.994.299
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO			\$ 28.230.958
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 162.755
COSTO DIRECTO			\$ 1.628.413.802
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 293.723.973,0
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 1.922.137.775
UTILIDAD Y LOTE			
UTILIDAD			\$ 1.548.072.391
LOTE			\$ 694.042.033
VALOR METRO CUADRADO			\$ 2.338.528
VALOR ADOPTADO			\$ 2.339.000

Tabla 19

Predio 7. Chapinero Verde e Inteligente AAA0091XFDM

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	99 chapinero		
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION	AÑO	2022
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	COMERCIO CUALIFICADO		
DIRECCION:	Carrera 13 No. 64 - 56		
CHPP:	AAA0091XFDM	AREA CONSTRUIDA	423,5
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			26,60
FRENTE SIN RESERVA VIAL			26,60
LINDERO POSTERIOR (mts)			20,60
FONDO PROMEDIO (mts)			40,90
AREA DE LOTE (m²)			912,70
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			912,70
indice de ocupación			0,70
indice de construcción	2,50		2.281,75
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	5		103,00
Antejardin	3,5		93,10
Aislamiento Lateral	0		0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardin	78,51%		716,60
Ocupación a utilizar	0,70		636,60
Altura Maxima Alcanzada: según UPZ	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Area construida en primer piso			716,60
Voladizo	0,8		16,48
Voladizo adicional			0,00
Area construida segundo piso			653,08
Area construida piso tres	1		653,08
Area construida pisos adicionales	1		653,00
Area total construida			2.675,76
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			2.675,76
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		267,58
Circulacion Adicional (% del área total Construida)	5%		133,79
Area total construida con equipamiento comunal privado	2,93		2.675,76
EDIFICABILIDAD			
Area total construida construcción			2.675,76
Indice de ocupación	0,7		638,89
numero de pisos -			3
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA		3	1.959,16
PLATAFORMA DE COMERCIO		1	716,60
TOTAL			2.675,76
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			1.959,16
ALTURA			3
AREA CONSTRUIDA			1.959,16
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	195,92
AREA VENDIBLE			1763,24
AREA PROMEDIO UNIDAD			45,00
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	39
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA			1
AREA CONSTRUIDA			716,60
CIRCULACIONES	30%	MT2	214,98
AREA VENDIBLE			501,62
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			501,62
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10	100	195,92
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	117,55
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40	78,37
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	100	71,66
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	43,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40	28,66
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL E.C.P. Z.V			160,55
TOTAL E.C.S.C.			107,03
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00		5
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00	5	8
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		2
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		5
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			20
Minusválidos			1
Bicicletas		2	5
Motos		5	1
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			912,700
AREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO PLATAFORMA			716,60
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			501,62
AREA TOTAL VIVIENDA			1959,16
AREA VENDIBLE VIVIENDA			1.763,24
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			107,03
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 5.481.201.740
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 13.210.224.048
TOTAL VENTAS			\$ 18.691.425.788
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 1.695.088.636
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS			\$ 4.634.314.614
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS			\$ 51.455.334
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 253.176.130
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 13.785.349
COSTO DIRECTO			\$ 6.647.820.062
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 1.959.775.657
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 8.607.595.719
UTILIDAD Y LOTE			\$ 10.083.830.069
UTILIDAD			\$ 3.738.285.158
LOTE			\$ 6.345.544.911
VALOR METRO CUADRADO			\$ 6.952.498
VALOR ADOPTADO			\$ 6.952.000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	33 BARRIOS UNIDOS		
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION	AÑO	2022
ÁREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE		
ZONA	RECEPOTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
DIRECCION:	Carrera 13 No. 64 - 56	ÁREA CONSTRUIDA	423,5
CHIP:	AAA0091XFDM		
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			26,60
FRENTE SIN RESERVA VIAL			26,60
LINDERO POSTERIOR (mts)			20,60
FONDO PROMEDIO (mts)			40,80
ÁREA DE LOTE (m²)			912,70
ÁREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
ÁREA UTIL DEL LOTE			912,70
Índice de ocupación Resultante			0,81
Índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		1.186,51
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Continua
Aislamiento Posterior-Iterativo)	4		82,40
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	3,5		93,10
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	80,77%		737,20
Ocupación a utilizar	0,81		737,20
Altura Máxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL AUTOREGULABLE	0		0,00
Altura en metros Máxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			0,30
Área construida en primer piso (Comercio)			737,20
Voladizo	0,6		12,36
Área construida segundo piso (Vivienda)			436,95
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.174,15
Área total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.174,15
Circulación Adicional y Puntos fijos (% del área total Construida)	15%		176,12
Área total construida con equipamiento comunal privado	1,29		1.174,15
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	0,7		880,61
Área construida total	1,3		1.174,15
EDIFICABILIDAD			
Índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		1.186,51
Número de pisos			2
USOS			
VIVIENDA			449,31
PLATAFORMA DE COMERCIO			737,20
TOTAL			1.186,51
ÁREA VIVIENDA			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMA			449,31
ÁREA VENDIBLE			404,38
ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE			404,38
CIRCULACIONES	10%	MT2	44,93
ÁREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			45,00
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	9
ÁREA COMERCIO PLATAFORMA			
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAX			737,20
ALTURA MÁXIMA			1
ÁREA CONSTRUIDA			737,20
CIRCULACIONES	30%	MT2	221,16
ÁREA VENDIBLE			516,04
ÁREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			258,02
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	2
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	50,55
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA			
COMERCIO	10	120	61,43
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			111,98
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	89,58
TOTAL E.C.S.C.		20%	22,40
ESTACIONAMIENTOS			
ÁREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	4
ÁREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	7
ÁREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES EXIGIDOS			11
ÁREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		1
ÁREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			25
ESTRUCTURA DE COSTOS			
ÁREA BRUTA LOTE			912,700
PLATAFORMA			737,20
ÁREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			516,04
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			449,31
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			404,38
ÁREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			22,40
ANÁLISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 5.638.769.080
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 3.029.607.468
TOTAL VENTAS			\$ 8.668.376.548
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 2.806.641.945
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 1.529.693.485
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO			\$ 90.535.071
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 13.785.349
COSTO DIRECTO			\$ 4.440.655.848
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 541.213.852,9
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 4.981.869.701
UTILIDAD Y LOTE			\$ 3.686.506.847
UTILIDAD			\$ 1.560.307.779
LOTE			\$ 2.126.199.068
VALOR METRO CUADRADO			\$ 2.329.571
VALOR ADOPTADO			\$ 2.330.000

Tabla 20

Predio 8. Chapinero Verde e Inteligente AAA0085SPDM

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	98 ALCAZARES		
TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA		
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	SERVICIOS EMPRESARIALES		
DIRECCION:	CL 63A BIS 14 57	AREA	270,5
CHIP:	AAA0085SPDM	CONSTRUIDA	
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			6,83
FRENTE SIN RESERVA VIAL			6,83
LINDERO POSTERIOR (mts)			6,83
PONDO PROMEDIO (mts)			20,10
AREA DE LOTE (m²)			135,24
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			135,24
Indice de ocupación			0,75
Indice de construcción	1,50		202,86
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	3		20,49
Antejardín	0		0,00
Aislamiento Lateral	0		0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardín	84,85%		114,75
Ocupación a utilizar	0,85		114,75
Altura Maxima Alcanzada: según UPZ	2		3,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Area construida en primer piso			114,75
Voladizo	0,6		4,10
Voladizo adicional	0,6		12,06
Area construida segundo piso			130,91
Area construida piso tres	0		0,00
Area construida pisos adicionales			0,00
Area total construida			245,66
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			245,66
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		24,57
Circulacion Adicional (% del área total Construida)	5%		12,28
Area total construida con equipamiento comunal privado	1,82		245,66
EDIFICABILIDAD			
Area total construida construcción			245,66
Indice de ocupación	0,8		101,43
numero de pisos -			3
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA		2	130,91
PLATAFORMA DE COMERCIO		1	114,75
TOTAL			245,66
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			130,91
ALTURA			2
AREA CONSTRUIDA			130,91
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	13,09
AREA VENDIBLE			117,82
AREA PROMEDIO UNIDAD			45,00
Nº. UNIDADES VENDIBLES		UN	3
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA			1
AREA CONSTRUIDA			114,75
CIRCULACIONES	30%	MT2	34,43
AREA VENDIBLE			80,33
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			80,33
Nº. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10	100	13,09
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	7,85
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES -			
RECREACION ACTIVA	40		5,24
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	100	11,48
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	6,89
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES -			
RECREACION ACTIVA	40		4,59
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL E.C.P. Z.V			14,74
TOTAL E.C.S.C.			9,83
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00		5
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00	5	1
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		0
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		1
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			7
Minusválidos			1
Bicicletas		2	5
Motos		5	1
NUMERO DE SOTANOS			0,00
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			135,240
AREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO PLATAFORMA			114,75
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			80,33
AREA TOTAL VIVIENDA			130,91
AREA VENDIBLE VIVIENDA			117,82
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			9,83
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 877.711.275
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 882.686.462
TOTAL VENTAS			\$ 1.760.397.737
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 271.436.535
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS			\$ 309.657.638
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS			\$ 19.088.046
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 23.243.767
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 8.805.046
COSTO DIRECTO			\$ 632.231.031
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 148.095.812
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 780.326.843
UTILIDAD Y LOTE			\$ 980.070.894
UTILIDAD			\$ 264.059.661
LOTE			\$ 716.011.234
VALOR METRO CUADRADO			\$ 5.294.375
VALOR ADOPTADO			\$ 5.294.000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	33 BARRIOS UNIDOS		
TRATAMIENTO	RENOVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE		
ZONA	RECEPOTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
DIRECCION:	CL 63A BIS 14 57	AREA CONSTRUIDA	270,5
CHIP:	AAA0085SPDM		
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			6,83
FRENTE SIN RESERVA VIAL			6,83
LINDERO POSTERIOR (mts)			6,83
FONDO PROMEDIO (mts)			20,10
AREA DE LOTE (m²)			135,24
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			135,24
Indice de ocupación Resultante			0,80
Indice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		175,81
Tipología edificatoria- Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Continua
Aislamiento Posterior-Iterativo	4		27,32
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	0		0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardín	79,80%		107,92
Ocupación a utilizar	0,80		107,92
Altura Maxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			11,10
Área construida en primer piso (Comercio)			107,92
Voladizo	0,6		4,10
Área construida segundo piso (Vivienda)			112,02
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			219,94
Área total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			219,94
Circulación Adicional y Puntos fijos (% del área total Construida)	15%		32,99
Área total construida con equipamiento comunal privado	1,63		219,94
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	0,1		164,95
Área construida total	1,6		219,94
EDIFICABILIDAD			
Indice de construcción Efectivo del proyecto		1,30	175,81
Número de pisos			2
USOS			
VIVIENDA			67,89
PLATAFORMA DE COMERCIO			107,92
TOTAL			175,81
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			67,89
AREA VENDIBLE			61,10
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE			61,10
CIRCULACIONES	10%	MT2	6,79
AREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			61,10
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	1
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			107,92
ALTURA MAXIMA			1
AREA CONSTRUIDA			107,92
CIRCULACIONES	30%	MT2	32,38
AREA VENDIBLE			75,54
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			75,54
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	7,64
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA			
COMERCIO	10	120	8,99
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			16,63
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	13,30
TOTAL E.C.S.C.		20%	3,33
ESTACIONAMIENTOS			
AREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	1
AREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	1
AREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES EXIGIDOS			2
AREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		1
AREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			3
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			135,240
PLATAFORMA			107,92
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			75,54
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			67,89
AREA VENDIBLE VIVIENDA			61,10
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			3,33
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 825.469.288
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 457.782.178
TOTAL VENTAS			\$ 1.283.251.466
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 415.876.254
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 240.467.909
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO			\$ 14.232.119
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 8.805.046
COSTO DIRECTO			\$ 679.381.327
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 112.616.952,4
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 791.998.279
UTILIDAD Y LOTE			
UTILIDAD			\$ 192.487.720
LOTE			\$ 298.765.467
VALOR METRO CUADRADO			\$ 2.209.150
VALOR ADOPTADO			\$ 2.209.000

Tabla 21

Predio 9. Chapinero Verde e Inteligente AAA0085RTOM

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	98 ALCAZARES		
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION		
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	COMERCIO AGLOMERADO		
DIRECCION:	KR 15 64B 11	AREA	374,11
CHIP:	AAA0085RTOM	CONSTRUIDA	
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			28,30
FRENTE SIN RESERVA VIAL			28,30
LINDERO POSTERIOR (mts)			28,30
FONDO PROMEDIO (mts)			44,50
AREA DE LOTE (m²)			1.291,40
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			1.291,40
Indice de ocupación			0,70
Indice de construcción	2,50		3.228,50
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	5		141,50
Antejardin	4		113,20
Aislamiento Lateral	0		0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardin	80,28%		1.036,70
Ocupación a utilizar	0,70		902,70
Altura Maxima Alcanzada: según UPZ	2		2,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Area construida en primer piso			1.036,70
Voladizo	8		226,40
Voladizo adicional	0,8		35,60
Area construida segundo piso			1.169,70
Area construida piso tres	1		1.169,70
Area construida pisos adicionales	1		1.108,68
Area total construida			4.484,78
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			4.484,78
Puntos fijos (% del area total Construida)	10%		448,48
Circulacion Adicional (% del area total Construida)	5%		224,24
Area total construida con equipamiento comunal privado	3,47		4.484,78
EDIFICABILIDAD			
Area total construida construcción			4.484,78
Indice de ocupación	0,7		903,98
numero de pisos -			3
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA		3	3.448,08
PLATAFORMA DE COMERCIO		1	1.036,70
TOTAL			4.484,78
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			3.448,08
ALTURA			3
AREA CONSTRUIDA			3.448,08
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	344,81
AREA VENDIBLE			3.103,27
AREA PROMEDIO UNIDAD			45,00
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	69
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA			1
AREA CONSTRUIDA			1.036,70
CIRCULACIONES	30%	MT2	311,01
AREA VENDIBLE			725,69
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			725,69
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10	100	344,81
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	206,88
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40	137,92
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	100	103,67
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	62,20
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40	41,47
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL E.C.P. Z.V			269,09
TOTAL E.C.S.C			179,39
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00	5	69
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00		14
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		3
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		7
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			93
Minusválidos			1
Bicicletas		2	69
Motos		5	1
NUMERO DE SOTANOS			0,00
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			1291,400
AREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO PLATAFORMA			1.036,70
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			725,69
AREA TOTAL VIVIENDA			3448,08
AREA VENDIBLE VIVIENDA			3.103,27
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			179,39
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 7.929.614.630
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 23.249.713.824
TOTAL VENTAS			\$ 31.179.328.454
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 2.452.272.382
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS			\$ 8.156.295.317
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS			\$ 232.229.196
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 424.342.708
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCION EXISTENTE			\$ 12.177.655
COSTO DIRECTO			\$ 11.277.317.257
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 3.292.829.413
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 14.570.146.671
UTILIDAD Y LOTE			\$ 16.609.181.783
UTILIDAD			\$ 6.859.452.260
LOTE			\$ 9.749.729.524
VALOR METRO CUADRADO			\$ 7.549.736
VALOR ADOPTADO			\$ 7.550.000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	33 BARRIOS UNIDOS		
TRATAMIENTO	RENOVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE		
ZONA	RECEPETORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
DIRECCION:	KR 15 64B 11	AREA CONSTRU	374,11
CHIP:	AAA0085RTOM	IDA	
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			28,30
FRENTE SIN RESERVA VIAL			28,30
LINDERO POSTERIOR (mts)			28,30
FONDO PROMEDIO (mts)			44,50
AREA DE LOTE (m²)			1.291,40
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
ÁREA UTIL DEL LOTE			1.291,40
Índice de ocupación Resultante			0,82
Índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		1.678,82
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Continua
Aislamiento Posterior-(Iterativo)	4		113,20
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	4		113,20
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	82,47%		1.065,00
Ocupación a utilizar	0,82		1.065,00
Altura Maxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			11,10
Área construida en primer piso (Comercio)			1.065,00
Voladizo	0,8		22,64
Área construida segundo piso (Vivienda)			591,18
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.656,18
Área total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.656,18
Circulacion Adicional y Puntos fijos (% del área total Construida)	15%		248,43
Área total construida con equipamiento comunal privado	1,28		1.656,18
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	1,0		1.242,14
Área construida total	1,3		1.656,18
EDIFICABILIDAD			
Índice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		1.678,82
Número de pisos			2
USOS			
VIVIENDA			613,82
PLATAFORMA DE COMERCIO			1.065,00
TOTAL			1.678,82
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			613,82
AREA VENDIBLE			552,44
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE			552,44
CIRCULACIONES	10%	MT2	61,38
AREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			46,04
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	12
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			1.065,00
ALTURA MAXIMA			1
AREA CONSTRUIDA			1.065,00
CIRCULACIONES	30%	MT2	319,50
AREA VENDIBLE			745,50
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			745,50
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	69,05
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	120	88,75
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			157,80
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	126,24
TOTAL E.C.S.C.		20%	31,56
ESTACIONAMIENTOS			
AREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	6
AREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	11
AREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES EXIGIDOS			16
AREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		1
AREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			34
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			1291,400
PLATAFORMA			1.065,00
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			745,50
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			613,82
AREA VENDIBLE VIVIENDA			552,44
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			31,56
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 8.146.078.500
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 4.138.865.496
TOTAL VENTAS			\$ 12.284.943.996
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 3.971.181.557
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 2.117.356.717
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO			\$ 125.315.981
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 12.177.655
COSTO DIRECTO			\$ 6.226.031.910
COSTOS INDIRECTOS			
COSTOS INDIRECTOS			\$ 1.074.862.309,6
TOTAL INDIRECTOS			\$ 7.300.894.220
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 4.984.049.776
UTILIDAD Y LOTE			
UTILIDAD			\$ 2.211.289.919
LOTE			\$ 2.772.759.857
VALOR METRO CUADRADO			\$ 2.147.096
VALOR ADOPTADO			\$ 2.147.000

Tabla 22

Predio 10. Chapinero Verde e Inteligente AAA0085SEWW

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004				
DECRETO	190 DE 2004			
UPZ	98 ALCAZARES			
TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA			
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS			
ZONA	SERVICIOS EMPRESARIALES			
DIRECCION:	CL 66 14 92	AREA	53,4	
CHIP:	AAA0085SEWW	CONSTRUIDA		
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO				
FRENTE (mts)				11,20
FRENTE SIN RESERVA VIAL				11,20
LINDERO POSTERIOR (mts)				15,00
FONDO PROMEDIO (mts)				24,50
AREA DE LOTE (m²)				336,30
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1				0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO				
AREA UTIL DEL LOTE				336,30
Indice de ocupación				0,75
Indice de construcción		1,50		504,45
Tipología edificatoria				Continua
Aislamiento Posterior		4,2		63,00
Antejardin		3,5		39,20
Aislamiento Lateral		0		0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardin		69,61%		234,10
Ocupación a utilizar		0,70		234,10
Altura Maxima Alcanzada: según UPZ		4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado		3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros		2,7		2,70
Area construida en primer piso				234,10
Voladizo		0,6		9,00
Voladizo adicional		0,6		14,70
Area construida segundo piso				257,80
Area construida piso tres		1		257,80
Area construida pisos adicionales		1		257,80
Area total construida				1.007,50
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)				1.007,50
Puntos fijos (% del área total Construida)		10%		100,75
Circulación Adicional (% del área total Construida)		5%		50,38
Area total construida con equipamiento comunal privado		3,00		1.007,50
EDIFICABILIDAD				
Area total construida construcción				1.007,50
Indice de ocupación		0,8		252,23
numero de pisos -				4
EDIFICABILIDAD PROPUESTA				
VIVIENDA			3	773,40
PLATAFORMA DE COMERCIO			1	234,10
TOTAL				1.007,50
AREA VIVIENDA				
INDICE DE OCUPACIÓN MAXIMA				773,40
ALTURA				2
AREA CONSTRUIDA				773,40
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%		MT2	77,34
AREA VENDIBLE				696,06
AREA PROMEDIO UNIDAD				45,00
No. UNIDADES VENDIBLES			UN	15
AREA COMERCIO PLATAFORMA				
ALTURA MAXIMA PERMITIDA				1
AREA CONSTRUIDA				234,10
CIRCULACIONES	30%		MT2	70,23
AREA VENDIBLE				163,87
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO				163,87
No. UNIDADES VENDIBLES			MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10		100	77,34
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS			60	46,40
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA			40	30,94
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10		100	23,41
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS			60	14,05
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA			40	9,36
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
TOTAL E.C.P. Z.V				60,45
TOTAL E.C.S.C.				40,30
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION				17,50
ESTACIONAMIENTOS				
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00			5
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00		5	3
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00			1
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00			2
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS				10
Minusválidos				1
Bicicletas			2	5
Motos			5	1
NUMERO DE SOTANOS				0,00
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION				17,50
ESTRUCTURA DE COSTOS				
AREA BRUTA LOTE				336,300
AREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO PLATAFORMA				234,10
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA				163,87
AREA TOTAL VIVIENDA				773,40
AREA VENDIBLE VIVIENDA				696,06
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS				40,30
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO				\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA				\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO				\$ 1.790.607.490
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA				\$ 5.214.881.520
TOTAL VENTAS				\$ 7.005.489.010
COSTOS DIRECTOS				
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO				\$ 553.754.186
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS				\$ 1.829.446.764
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS				\$ 28.250.061
SUBTOTAL EQUIP.				\$ 95.328.038
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCION EXISTENTE				\$ 1.738.223
COSTO DIRECTO				\$ 2.508.517.272
COSTOS INDIRECTOS				
TOTAL INDIRECTOS				\$ 736.653.369
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				\$ 3.245.170.641
UTILIDAD Y LOTE				
UTILIDAD				\$ 3.760.318.369
LOTE				\$ 1.401.097.802
VALOR METRO CUADRADO				\$ 2.359.220.567
VALOR ADOPTADO				\$ 7.015.226
				\$ 7.015.000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	33 BARRIOS UNIDOS		
TRATAMIENTO	RENOVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE		
ZONA	RECEPETORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
DIRECCION:	CL 66 14 92	AREA CONSTRU	53,4
CHIP:	AAA0085SEWW	IDA	
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			11,20
FRENTE SIN RESERVA VIAL			11,20
LINDERO POSTERIOR (mts)			15,00
FONDO PROMEDIO (mts)			24,50
AREA DE LOTE (m²)			336,30
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			336,30
Indice de ocupación Resultante			0,71
Indice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		437,19
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Continua
Aislamiento Posterior-(Iterativo)	4		60,00
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	3,5		39,20
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	70,50%		237,10
Ocupación a utilizar	0,71		237,10
Altura Maxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL		4	4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado		3	3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros		2,7	2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			11,10
Área construida en primer piso (Comercio)			237,10
Voladizo	0,6		9,00
Área construida segundo piso (Vivienda)			246,10
Área total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			483,20
Área total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			483,20
Circulación Adicional y Puntos fijos (% del área total Construida)	15%		72,48
Área total construida con equipamiento comunal privado	1,44		483,20
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	0,3		362,40
Área construida total	1,4		483,20
EDIFICABILIDAD			
Indice de construcción Efectivo del proyecto		1,30	437,19
Número de pisos			2
USOS			
VIVIENDA			200,09
PLATAFORMA DE COMERCIO			237,10
TOTAL			437,19
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			200,09
AREA VENDIBLE			180,08
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE			180,08
CIRCULACIONES	10%	MT2	20,01
AREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			180,08
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	1
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			237,10
ALTURA MAXIMA			1
AREA CONSTRUIDA			237,10
CIRCULACIONES	30%	MT2	71,13
AREA VENDIBLE			165,97
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			165,97
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	22,51
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	120	19,76
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			42,27
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	33,81
TOTAL E.C.S.C.		20%	8,45
ESTACIONAMIENTOS			
AREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	2
AREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	2
AREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES EXIGIDOS			4
AREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		1
AREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			5
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			336,300
PLATAFORMA			237,10
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			165,97
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			200,09
AREA VENDIBLE VIVIENDA			180,08
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			8,45
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 1.813.554.190
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 1.349.166.852
TOTAL VENTAS			\$ 3.162.721.042
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 1.034.155.457
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 423.406.518
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO			\$ 25.059.360
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 1.738.223
COSTO DIRECTO			\$ 1.484.359.558
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 252.879.834,5
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 1.737.239.393
UTILIDAD Y LOTE			\$ 1.425.481.649
UTILIDAD			\$ 632.544.208
LOTE			\$ 792.937.441
VALOR METRO CUADRADO			\$ 2.357.828
VALOR ADOPTADO			\$ 2.358.000

Tabla 23

Predio 11. Calle 72 AAA0056L YWF

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	12 DOCE DE OCTUBRE		
TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA		
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	COMERCIO AGLOMERADO		
DIRECCION:	Calle 71C#30-32	AREA	0
CHIP:	AAA0056LYWF	CONSTRUIDA	
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			5,50
FRENTE SIN RESERVA VIAL			5,50
LINDERO POSTERIOR (mts)			16,60
FONDO PROMEDIO (mts)			20,20
AREA DE LOTE (m²)			219,20
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			219,20
Índice de ocupación			0,75
Índice de construcción	3,00		657,60
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	4		66,40
Antejardín	0		0,00
Aislamiento Lateral	0		0,00
Ocupación máxima por aislamiento posterior y antejardín	69,71%		152,90
Ocupación a utilizar	0,61		134,80
Altura Maxima Alcanzada: según UPZ	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso Isegún mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Area construida en primer piso			134,80
Voladizo	0,6		9,96
Voladizo adicional	0		0,00
Area construida segundo piso			144,76
Area construida piso tres	1		144,76
Area construida pisos adicionales	1		144,76
Area total construida			569,08
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			569,08
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		56,91
Circulación Adicional (% del área total Construida)	5%		28,45
Area total construida con equipamiento comunal privado	2,60		569,08
EDIFICABILIDAD			
Área total construida construcción			569,08
Índice de ocupación	0,75		164,40
numero de pisos -			4
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA		3	434,28
PLATAFORMA DE COMERCIO		1	134,80
TOTAL			569,08
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			434,28
ALTURA			3
AREA CONSTRUIDA			434,28
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	43,43
AREA VENDIBLE			390,85
AREA PROMEDIO UNIDAD			45,00
No. UNIDADES VENDIBLES		UN	9
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA			1
AREA CONSTRUIDA			134,80
CIRCULACIONES	30%	MT2	40,44
AREA VENDIBLE			94,36
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			94,36
No. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10	100	43,43
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	26,06
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40	17,37
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	100	13,48
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	8,09
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40	5,39
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL E.C.P. Z.V			34,14
TOTAL E.C.S.C.			22,76
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00		5
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00	5	2
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		0
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		1
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			8
Minusválidos			1
Bicicletas		2	5
Motos		5	1
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			219,200
AREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO PLATAFORMA			134,80
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			94,36
AREA TOTAL VIVIENDA			434,28
AREA VENDIBLE VIVIENDA			390,85
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			22,76
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 1.031.071.720
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 2.928.263.184
TOTAL VENTAS			\$ 3.959.334.904
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 318.864.008
SUBTOTAL COSTOS VIVIENDA			\$ 1.027.271.969
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS			\$ 2.542.492
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 53.845.439
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 0
COSTO DIRECTO			\$ 1.422.523.908
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 416.940.359
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 1.839.464.267
UTILIDAD Y LOTE			\$ 2.119.870.637
UTILIDAD			\$ 791.866.981
LOTE			\$ 1.328.003.656
VALOR METRO CUADRADO			\$ 6.058,411
VALOR ADOPTADO			\$ 6.058,000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	33 BARRIOS UNIDOS		
TRATAMIENTO	RENOVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE		
ZONA	RECEPETORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
DIRECCION:	Calle 71C#30-32	AREA CONSTRU	0
CHIP:	AAA0056LYWF	IDA	
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			5,50
FRENTE SIN RESERVA VIAL			5,50
LINDERO POSTERIOR (mts)			16,60
FONDO PROMEDIO (mts)			20,20
AREA DE LOTE (m²)			219,20
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			219,20
Indice de ocupación Resultante			0,70
Indice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		284,96
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Continua
Aislamiento Posterior-(Iterativo)	4		66,40
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	0		0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardín	69,71%		152,80
Ocupación a utilizar	0,70		152,80
Altura Maxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			11,10
Área construida en primer piso (Comercio)			152,80
Voladizo	0,6		9,96
Área construida segundo piso (Vivienda)			122,20
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			275,00
Area total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			275,00
Circulacion Adicional y Puntos fijos (% del área total Construida)	15%		41,25
Area total construida con equipamiento comunal privado	1,25		275,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Area construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	0,2		206,25
Area construida total	1,3		275,00
EDIFICABILIDAD			
Indice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		284,96
Número de pisos			2
USOS			
VIVIENDA			132,16
PLATAFORMA DE COMERCIO			152,80
TOTAL			284,96
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			132,16
AREA VENDIBLE			118,94
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE			118,94
CIRCULACIONES	10%	MT2	13,22
AREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			118,94
Nº. UNIDADES VENDIBLES		UN	1
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			152,80
ALTURA MAXIMA			1
AREA CONSTRUIDA			152,80
CIRCULACIONES	30%	MT2	45,84
AREA VENDIBLE			106,96
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			106,96
Nº. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	14,87
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA			
COMERCIO	10	120	12,73
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			27,60
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	22,08
TOTAL E.C.S.C.		20%	5,52
ESTACIONAMIENTOS			
AREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	1
AREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	2
AREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES			3
EXIGIDOS			3
AREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		1
AREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			4
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			219,200
PLATAFORMA			152,80
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			106,96
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			132,16
AREA VENDIBLE VIVIENDA			118,94
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			5,52
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 1.168.751.920
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 891.128.448
TOTAL VENTAS			\$ 2.059.880.368
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 674.061.482
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 310.857.399
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO			\$ 18.398.128
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 0
COSTO DIRECTO			\$ 1.003.317.009
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 166.265.877,7
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 1.169.582.886
UTILIDAD Y LOTE			\$ 890.297.482
UTILIDAD			\$ 411.976.074
LOTE			\$ 478.321.408
VALOR METRO CUADRADO			\$ 2.182.123
VALOR ADOPTADO			\$ 2.182.000

Tabla 24

Predio 12. Calle 72 AAA0085JKKL

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 190 DE 2004			
DECRETO	190 DE 2004		
UPZ	98 ALCAZARES		
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION		
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS		
ZONA	SERVICIOS EMPRESARIALES		
DIRECCION:	Carrera 29 #71C 27		
CHIP:	AAA0085JKKL	AREA CONSTRUIDA	331,75
CONFIGURACION GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			12,30
FRENTE SIN RESERVA VIAL			12,30
LINDERO POSTERIOR (mts)			12,30
FONDO PROMEDIO (mts)			27,50
AREA DE LOTE (m²)			331,20
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			331,20
Indice de ocupación			0,75
Indice de construcción	3,00		993,60
Tipología edificatoria			Continua
Aislamiento Posterior	4		49,20
Antejardin	0		0,00
Aislamiento Lateral	0		0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardin	75%		247,10
Ocupación a utilizar	0,75		247,10
Altura Maxima Alcanzada: según UPZ	3		3,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Area construida en primer piso			247,10
Voladizo	0,6		7,38
Voladizo adicional	0		0,00
Area construida segundo piso			254,48
Area construida piso tres	1		254,48
Area construida pisos adicionales	1		254,48
Area total construida			1.010,54
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			1.010,54
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		101,05
Circulación Adicional (% del área total Construida)	5%		50,53
Area total construida con equipamiento comunal privado	3,05		1.010,54
EDIFICABILIDAD			
Area total construida construcción			1.010,54
Indice de ocupación	0,8		248,40
numero de pisos -			4
EDIFICABILIDAD PROPUESTA			
VIVIENDA	3		763,44
PLATAFORMA DE COMERCIO	1		247,10
TOTAL			1.010,54
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			763,44
ALTURA			3
AREA CONSTRUIDA			763,44
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	10%	MT2	76,34
AREA VENDIBLE			687,10
AREA PROMEDIO UNIDAD			45,00
No. UNIDADES VENDIBLES	UN		15
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA			1
AREA CONSTRUIDA			247,10
CIRCULACIONES	30%	MT2	74,13
AREA VENDIBLE			172,97
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			172,97
No. UNIDADES VENDIBLES	MT2		1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	10	100	76,34
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	45,81
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40	30,54
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA COMERCIO	10	100	24,71
EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONAS VERDES RECREATIVAS		60	14,83
EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS COMUNALES - RECREACION ACTIVA		40	9,88
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL E.C.P. Z.V			60,63
TOTAL E.C.S.C.			40,42
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTACIONAMIENTOS			
ESTACIONAMIENTO PRIVADO VIVIENDA	1,00		5
ESTACIONAMIENTO PUBLICO VIVIENDA	1,00	5	3
ESTACIONAMIENTO PRIVADO COMERCIO	250,00		1
ESTACIONAMIENTO PUBLICO COMERCIO	50,00		2
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			10
Minusválidos			1
Bicicletas		2	5
Motos		5	1
NUMERO DE SOTANOS			0,00
AREA DE ESTACIONAMIENTO TIPO CON CIRCULACION			17,50
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			331,200
AREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO PLATAFORMA			247,10
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			172,97
AREA TOTAL VIVIENDA			763,44
AREA VENDIBLE VIVIENDA			687,10
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			40,42
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 1.890.043.190
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 5.147.723.231
TOTAL VENTAS			\$ 7.037.766.422
COSTOS DIRECTOS			
COSTO M² VIVIENDA			\$ 2.365.460
COSTO M² SERVICIOS			\$ 2.365.460
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			\$ 584.505.166
SUBTOTAL COSTOS SERVICIOS			\$ 1.805.886.792
SUBTOTAL PLATAFORMA PARQUEADEROS			\$ 28.464.583
SUBTOTAL EQUIP.			\$ 95.615.678
SUBTOTAL DEMOLICION CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 10.798.794
COSTO DIRECTO			\$ 2.525.271.004
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 740.702.659
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 3.265.973.662
UTILIDAD Y LOTE			\$ 3.771.792.760
UTILIDAD			\$ 1.477.930.949
LOTE			\$ 2.293.861.811
VALOR METRO CUADRADO			\$ 6.925.911
VALOR ADOPTADO			\$ 6.926.000

PROYECTO URBANISTICO - DECRETO 555 DE 2021			
DECRETO	555 DE 2021		
UPL	33 BARRIOS UNIDOS		
TRATAMIENTO	RENOVACION		
AREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE		
ZONA	RECEPETORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
DIRECCION:	Carrera 29 #71C 27	AREA CONSTRUIDA	331,75
CHIP:	AAA0085JKKL		
CONFIGURACIÓN GEOMETRICA DEL PREDIO			
FRENTE (mts)			12,30
FRENTE SIN RESERVA VIAL			12,30
LINDERO POSTERIOR (mts)			12,30
FONDO PROMEDIO (mts)			27,50
AREA DE LOTE (m²)			331,20
AREA EN RESERVA VIAL-ART 317-Paragrafo 1			0,00
Cesion en suelo para espacio público CSs según I. Construcción efectivo-Art. 318	0,0%		0,00
Cesion en dinero para espacio público Pd según I. Construcción efectivo-Art. 319	0,0%		0,00
ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO			
AREA UTIL DEL LOTE			331,20
indice de ocupación Resultante			0,85
indice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		430,56
Tipología edificatoria-Se aísla desde el 5 piso-Anexo 5-Literal f			Continua
Aislamiento Posterior-(Iterativo)	4		49,20
Antejardín-En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines	0		0,00
Ocupación maxima por aislamiento posterior y antejardín	85,14%		282,00
Ocupación a utilizar	0,85		282,00
Altura Maxima Alcanzada: según plano edificabilidad UPL	4		4,00
Altura en metros Maxima Lobby-Piso 1según mercado	3		3,00
Altura en metros adoptada por piso habitable según mercado: 2,7 metros	2,7		2,70
Altura Total en metros para cálculo de aislamiento lateral			11,10
Area construida en primer piso (Comercio)			282,00
Voladizo	0,6		7,38
Area construida segundo piso (Vivienda)			141,18
Area total construida antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			423,18
Area total construida con obligaciones VIS/VIP antes de circulaciones, equipamiento y puntos fijos (m²)			423,18
Circulacion Adicional y Puntos fijos (% del area total Construida)	15%		63,48
Area total construida con equipamiento comunal privado	1,28		423,18
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida Vivienda NO VIS			25,00%
Area construida menos puntos fijos y Circulaciones Vivienda NO VIS	0,3		317,39
Area construida total	1,3		423,18
EDIFICABILIDAD			
indice de construcción Efectivo del proyecto	1,30		430,56
Número de pisos			2
USOS			
VIVIENDA			148,56
PLATAFORMA DE COMERCIO			282,00
TOTAL			430,56
AREA VIVIENDA			
INDICE DE OCUPACION MAXIMA			148,56
AREA VENDIBLE			133,70
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE			133,70
CIRCULACIONES	10%	MT2	14,86
AREA PROMEDIO UNIDAD DE VIVIENDA			133,70
Nº. UNIDADES VENDIBLES		UN	1
AREA COMERCIO PLATAFORMA			
INDICE DE CONSTRUCCION MAX			282,00
ALTURA MAXIMA			1
AREA CONSTRUIDA			282,00
CIRCULACIONES	30%	MT2	84,60
AREA VENDIBLE			197,40
AREA PROMEDIO UNIDAD DE COMERCIO			197,40
Nº. UNIDADES VENDIBLES		MT2	1
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	10	80	16,71
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLATAFORMA			
COMERCIO	10	120	23,50
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			40,21
TOTAL E.C.P. Z.V		80%	32,17
TOTAL E.C.S.C.		20%	8,04
ESTACIONAMIENTOS			
AREA ESTACIONAMIENTO VIVIENDA	1	1%	1
AREA ESTACIONAMIENTO COMERCIO	1	1%	3
AREA ESTACIONAMIENTO PRIVADOS TOTALES			
EXIGIDOS			4
AREA ESTACIONAMIENTO MINUSVALIDOS	2%		1
AREA ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MICROMOVILIDAD			6
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			331,200
PLATAFORMA			282,00
AREA VENDIBLE COMERCIO PLATAFORMA			197,40
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA			148,56
AREA VENDIBLE VIVIENDA			133,70
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			8,04
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² VENDIBLE COMERCIO			\$ 10.927.000
VALOR VENTA M² VENDIBLE VIVIENDA			\$ 7.492.000
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 2.156.989.800
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 1.001.710.368
TOTAL VENTAS			\$ 3.158.700.168
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 1.018.472.458
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			\$ 450.675.009
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADERO			\$ 26.673.248
SUBTOTAL COSTO DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE			\$ 10.798.794
COSTO DIRECTO			\$ 1.506.619.509
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS			\$ 274.099.341,2
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 1.780.718.850
UTILIDAD Y LOTE			
UTILIDAD			\$ 631.740.034
LOTE			\$ 746.241.285
VALOR METRO CUADRADO			\$ 2.253.144
VALOR ADOPTADO			\$ 2.253.000

Una vez realizados los ejercicios residuales bajo cada escenario normativo, el resumen de los valores determinados es el siguiente:

Tabla 25

Tabla comparativa de valores residuales

10. 7 DE AGOSTO						
No Predio	DIRECCION REAL	CHIP	Área de terreno	Área de construcción	VALOR M2 INMUEBLE RESIDUAL 190	VALOR M2 INMUEBLE RESIDUAL 555
1	CALLE 66 25-36	AAA0086CTBS	153,4	3,7	\$ 6.296.000,00	\$ 1.895.000,00
2	KR 28A 65 50	AAA0158FPLW	990	1102,53	\$ 7.405.000,00	\$ 3.163.000,00
11. CHAPINERO VERDE E INTELIGENTE						
No Predio	DIRECCION REAL	CHIP	Área terreno	Área de construcción	VALOR M2 INMUEBLE RESIDUAL 190	VALOR M2 INMUEBLE RESIDUAL 555
3	CALLE 48 #9 56	AAA0090WDPP	611	96,5	\$ 6.819.000,00	\$ 2.515.000,00
4	CARRERA 15 #52 A 09	AAA0084DPEA	589,2	293,95	\$ 6.870.000,00	\$ 2.414.000,00
5	CL 61 11 09	AAA0091HONX	908,6	0	\$ 6.639.000,00	\$ 2.457.000,00
6	CL 65 11 22	AAA0091WFEH	365,2	5	\$ 6.181.000,00	\$ 2.339.000,00
7	CARRERA 13 NO. 64 - 56	AAA0091XFDM	912,7	423,5	\$ 6.952.000,00	\$ 2.330.000,00
8	CL 63A BIS 14 57	AAA0085SPDM	135,24	270,5	\$ 5.294.000,00	\$ 2.209.000,00
9	KR 15 64B 11	AAA0085RTOM	1291,4	374,11	\$ 7.550.000,00	\$ 2.147.000,00
10	CL 66 14 92	AAA0085SEWW	336,3	53,4	\$ 7.015.000,00	\$ 2.358.000,00
24CALLE 72						
No Predio	DIRECCION REAL	CHIP	Área terreno	Área de construcción	VALOR M2 INMUEBLE RESIDUAL 190	VALOR M2 INMUEBLE RESIDUAL 555
11	CALLE 71C#30-32	AAA0056LYWF	219,2	0	\$ 6.058.000,00	\$ 2.182.000,00
12	CARRERA 29 #71C27	AAA0085JKKL	331,2	331,75	\$ 6.926.000,00	\$ 2.253.000,00

Nota: Valores residuales del POT 190 y del POT 555

Con los resultados obtenidos por metro cuadrado de terreno, se estimó de conformidad con lo definido en la Resolución IGAC 620 de 2008, el valor de cada uno

de los inmuebles seleccionados para estudio, de donde se determinaron los siguientes valores comerciales a pesos de 2022:

Tabla 26

Valor catastral, valor estimado POT 190 y POT 555

VALOR CATASTRAL	VALOR ESTIMADO INMUEBLE EN POT 190	VALOR ESTIMADO INMUEBLE EN POT 555
\$ 567.611.000	\$ 965.806.400	\$ 290.693.000
\$ 5.284.730.000	\$ 7.330.950.000	\$ 3.131.370.000
\$ 2.045.942.000	\$ 4.166.409.000	\$ 1.536.665.000
\$ 1.727.149.000	\$ 4.047.804.000	\$ 1.422.328.800
\$ 2.943.864.000	\$ 6.032.195.400	\$ 2.232.430.200
\$ 1.186.488.000	\$ 2.257.301.200	\$ 854.202.800
\$ 4.462.489.000	\$ 6.345.090.400	\$ 2.126.591.000
\$ 542.252.000	\$ 715.960.560	\$ 298.745.160
\$ 4.136.929.000	\$ 9.750.070.000	\$ 2.772.635.800
\$ 947.229.000	\$ 2.359.144.500	\$ 792.995.400
\$ 153.878.000	\$ 1.327.913.600	\$ 478.294.400
\$ 1.090.026.000	\$ 2.293.891.200	\$ 746.193.600

Como parámetro de referencia, se consideró el valor catastral para el año 2022 de cada inmueble, de donde se aprecia que en el marco del POT 190 de 2004, la totalidad de los valores estimados de los inmuebles son superiores al valor catastral, mientras que para los valores comerciales de los inmuebles en el marco del Decreto 555 de 2021, en el 91% de los predios estudiados, se encontró que se encuentran incluso por debajo del valor comercial actual para cada predio. Lo señalado se aprecia mejor en las siguiente graficas comparativa:

Figura 29

Valor comparativo catastral vs POT 190

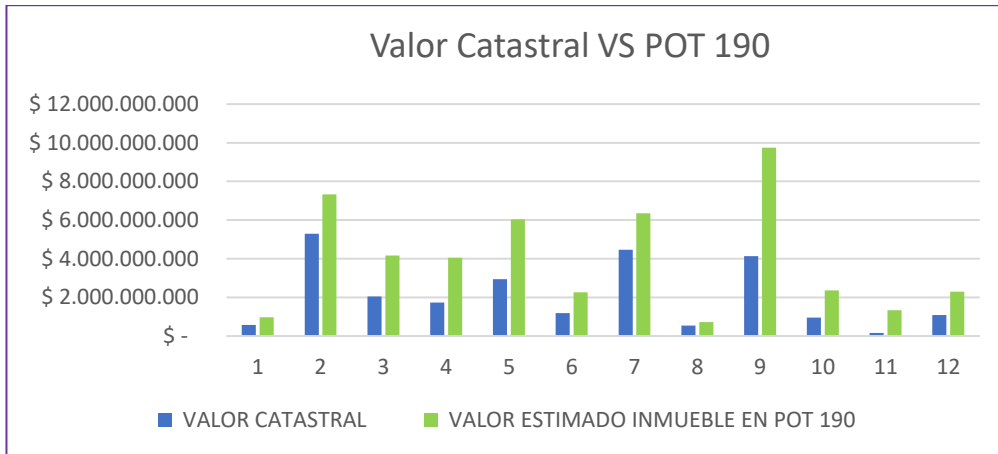


Figura 30

Valor comparativo catastral vs POT 555

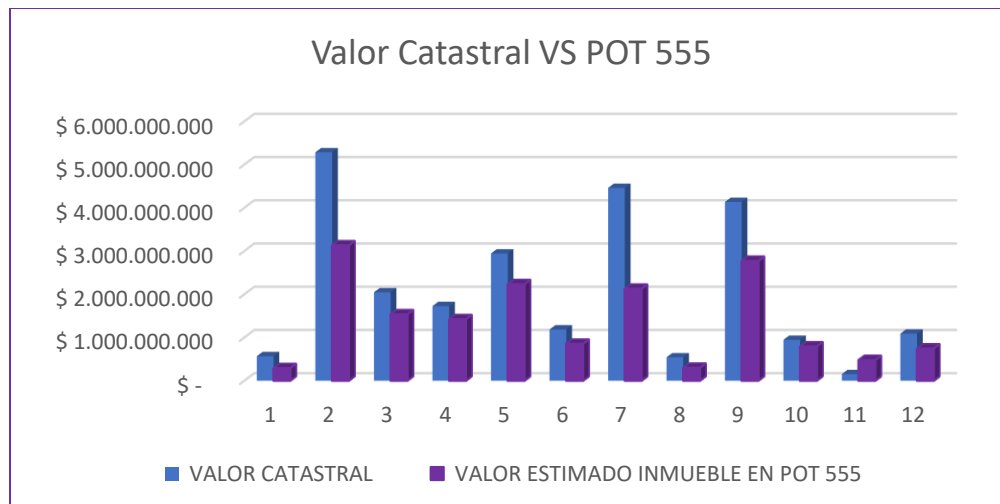
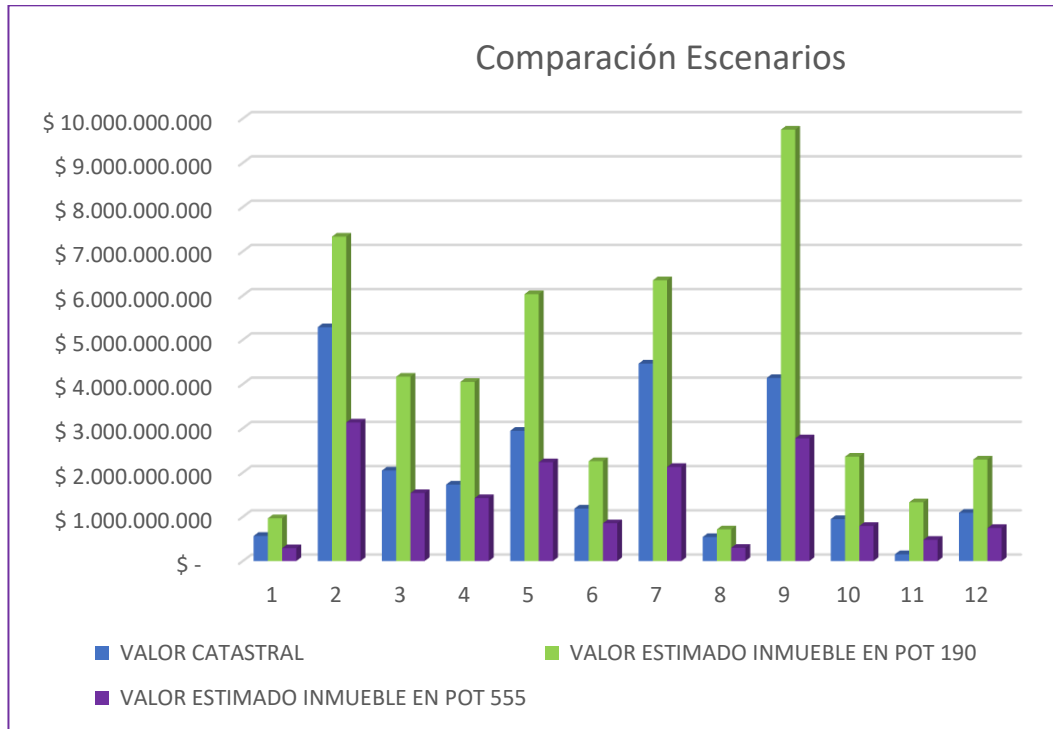


Figura 31

Comparación escenarios valor catastral y valores estimados POT 190 y POT 555



De lo anterior se puede analizar que al modificar los parámetros urbanísticos en la revisión y/o modificación de un POT, sin realizar ejercicios de modelaciones o ejercicios de potencial de desarrollo es posible que incluso los valores de la tierra a la luz de desarrollar ejercicios residuales con la nueva normatividad, sean incluso inferiores a los valores catastrales presentados por un predio determinado en la vigencia anterior, de allí la importancia del modelo predictivo que se plantea.

Finalmente, para evidenciar cada una de las especificaciones de los inmuebles que fueron objeto de análisis, se adjuntan las consultas catastrales de cada predio en el anexo No. 2

Capítulo 4 -Modelo Predictivo.

Un modelo econométrico es una herramienta estadística o matemática que permite realizar una la representación simplificada de la relación que pueden tener dos o más variables y de las cuales se pueden realizar estimaciones o predicciones, acerca del efecto de una variable sobre otra y permite cuantificar y observar las variaciones de las mismas o también generar predicciones acerca del valor futuro que pueden llegar a tener las variables.

Los modelos econométricos pueden tener una naturaleza estadística o matemática y en cualquier caso, éstos tienen la siguiente estructura:

- Variable endógena: Variable o factor causada o explicada por un conjunto de variables independientes (las cuales son determinadas por factores fuera del modelo).
- Variables exógenas: Son un conjunto de variables que a pesar de ser independientes entre sí determinan e incluso explican en sí mismas la variable endógena.

Error: Embarca cada consecuencia que generen otros parámetros desconocidos.

Dicho lo anterior un modelo econométrico tiene múltiples usos en la práctica, y dependiendo del tipo de información existen los siguientes tipos de modelo:

- Series de Tiempo: Es una sola variable con datos recopilados a lo largo del tiempo.

- Datos de corte transversal: Son los datos de un individuo o variable que se recogen en un momento en el tiempo.
- Paneles: Se recopila la información a lo largo del tiempo para cada unidad de información.

Teniendo en cuenta las características de las variables exógenas y la manera como se recopilaban los datos en el modelo econométrico construido se representan los datos de corte transversal, razón por la cual, se seleccionaron las variables presentadas en la Tabla 27 con el fin de que éste sea útil como modelo predictivo y valuatorio a futuro teniendo en cuenta los indicadores urbanísticos que se lleguen a modificar en una revisión y/o actuación de cualquier instrumento de ordenamiento territorial.

Tabla 27

Variables del modelo

MODELO ECONOMETRICO	
VARIABLE	DESCRIPCION
Endógena	Cambio valor suelo por m2
Exógena	Indice de ocupación
Exógena	indice de construcción
Exógena	Tratamiento
Exógena	Altura maxima en pisos
Exógena	Forma
Exógena	Area
Exógena	Estrato
Exógena	Uso

Como se puede apreciar en la tabla 27 las variables exógenas son totalmente independientes entre sí y por lo tanto las variables explicativas fueron medidas en los dos momentos del tiempo, siendo esto conceptualmente válido. Por otro lado se construyeron las variables explicativas como la diferencia de las nuevas disposiciones

del POT 555 del 2021 y el POT 190 del 2004 además de otras variables significativas sobre el valor del suelo.

Para la elección de un modelo con alto nivel de precisión, el cual permita definir el peso porcentual de las variables exógenas sobre la endógena, se realizó la siguiente investigación:

La regresión es una técnica estadística que consiste en calcular la similitud de dos o más variables en forma de función matemática, determinando la relación entre las mismas. Los diferentes tipos de regresión están en función del tipo de variable y de la forma funcional supuesta entre ellas. Por su parte, la regresión lineal en su versión elemental o simple empareja dos variables, pero cuando tenemos una variable como la del cambio del valor del suelo la cual está explicada por una mayor cantidad de variables debemos aplicar la versión de regresión lineal múltiple. Por lo cual los sucesos del modelo deben tener una forma funcional como la siguiente

En particular, se ajusta un modelo de regresión lineal múltiple que en su versión matricial tiene como forma funcional general:

$$Y = X\beta + e$$

donde

- Y es el vector de observaciones de la variable endógena.
- X es una matriz con los valores de las variables exógenas y el intercepto.
- β es el vector de parámetros de la regresión.

e es el vector de errores aleatorios.

Es importante notar que en el caso de contar con una sola variable exógena el modelo se conoce como modelo de regresión lineal simple, y teniendo en cuenta que el tamaño de la muestra a trabajar es relativamente pequeño para garantizar una adecuada estimación de los parámetros de regresión múltiple, se decide implementar un modelo de regresión lineal simple toda vez que se dispone de una sola variable exógena esta no basta para garantizar una adecuada estimación de los parámetros de la regresión lineal múltiple.

A continuación, se presentan los datos utilizados:

Tabla 28 Datos modelados

Datos modelados

PREDIOS	TRATAMIENTO		USO DEL SUELO AREA DE ACTIVIDAD	
	190	555	190	555
AAA0086CT	CONSOLIDACION	CONSOLIDACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
AAA0158FP	RENOVACION URBANA	CONSOLIDACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
AAA0090W	CONSOLIDACION	RENOVACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Grandes Servicios Metropolitanos
AAA0084DP	RENOVACION URBANA	RENOVACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
AAA0091HO	CONSOLIDACION	RENOVACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
AAA0091WF	CONSOLIDACION	RENOVACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Grandes Servicios Metropolitanos
AAA0091XF	CONSOLIDACION	RENOVACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
AAA0085SP	RENOVACION URBANA	RENOVACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
AAA0085RT	CONSOLIDACION	RENOVACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
AAA0085SE	RENOVACION URBANA	RENOVACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
AAA0056LY	RENOVACION URBANA	RENOVACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
AAA0085JK	CONSOLIDACION	RENOVACION	COMERCIO Y SERVICIOS	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

Tabla 29

Datos modelados

INDICE DE OCUPACION		INDICE DE CONSTRUCCION		ALTURA MAXIMA PERMITIDA		AREA DEL PREDIO
190	555	190	555	190	555	
0,75	0,82	2,25	1,3	3	4	153,4
1	0,75	1,5	1,3	2	4	990
0,7	0,7	2,1	1,3	4	1,8	611
0,75	0,87	2,4	1,3	3	4	589,2
0,7	0,96	2,5	1,3	4	4	908,6
0,7	0,81	2,5	1,3	4	4	365,2
0,7	0,81	5	1,3	8	0	912,7
0,75	0,8	1,5	1,3	2	4	135,24
0,7	0,82	2,5	1,3	4	4	1291,4
0,75	0,71	1,5	1,3	2	4	336,3
0,75	0,7	3	1,3	4	4	219,2
0,75	0,85	2,5	1,3	3	4	331,2

Tabla 30

Datos modelados

TOPOGRAFIA	FORMA	ESTRATO	VALOR M2 INMUEBLE RESIDUAL 190	VALOR M2 INMUEBLE RESIDUAL 555	REPRESENTACIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE EN POT 555 CON RESPECTO AL VALOR EN POT 190
Plano	Regular	3	\$ 6.296.000,00	\$ 1.895.000,00	30%
Plano	Irregular	3	\$ 7.405.000,00	\$ 3.163.000,00	43%
Plano	Irregular	4	\$ 6.819.000,00	\$ 2.515.000,00	37%
Plano	Regular	3	\$ 6.870.000,00	\$ 2.414.000,00	35%
Plano	Irregular	3	\$ 6.639.000,00	\$ 2.457.000,00	37%
Plano	Regular	4	\$ 6.181.000,00	\$ 2.339.000,00	38%
Plano	Irregular	4	\$ 6.952.000,00	\$ 2.330.000,00	34%
Plano	Regular	3	\$ 5.294.000,00	\$ 2.209.000,00	42%
Plano	Regular	3	\$ 7.550.000,00	\$ 2.147.000,00	28%
Plano	Regular	3	\$ 7.015.000,00	\$ 2.358.000,00	34%
Plano	Irregular	3	\$ 6.058.000,00	\$ 2.182.000,00	36%
Plano	Regular	3	\$ 6.926.000,00	\$ 2.253.000,00	33%

Es importante tener en cuenta que un alto número de variables independientes puede generar que se vea incrementado artificialmente el R^2 y restarles significación estadística a las variables significativas. Dicho lo anterior y teniendo en cuenta que se busca estimar la influencia que tiene cada variable explicativa sobre el cambio porcentual del valor del metro cuadrado, se realiza una serie de regresiones lineales no paramétricas dado que se cuenta con tamaño de muestra relativamente pequeño ($n=12$). En consecuencia, para cada regresión se tuvo en cuenta el valor del coeficiente de determinación (R^2) como aproximación del porcentaje de explicación de cada variable sobre el cambio porcentual del valor del M^2 .

El programa seleccionado para realizar la modelación de regresión lineal múltiple fue el programa R donde se introdujeron los datos de las Tablas 28, 29 y 30 y se obtuvieron los resultados que se presentan a continuación en la Tabla 31:

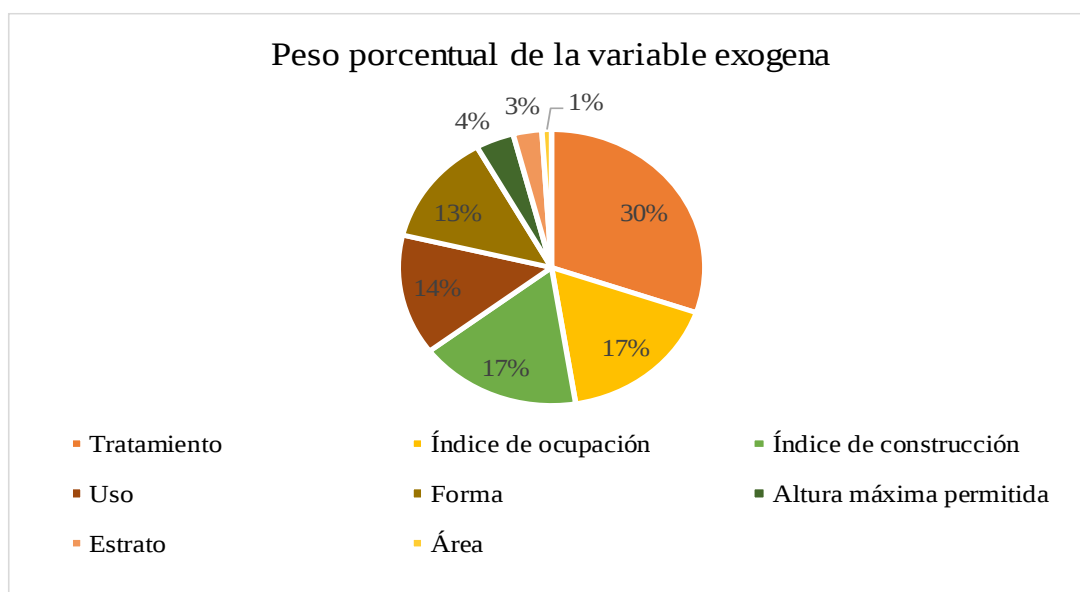
Tabla 31

Resultados peso porcentual de variables exógenas

Item	Variable exogena	Peso porcentual de la variable exogena
1	Tratamiento	30%
2	Indice de ocupación	17%
3	Indice de Construcción	17%
4	Uso	14%
5	Forma	13%
6	Altura Maxima permitida	4%
7	Estrato	3%
8	Area	1%

Figura 32

Peso de las variables explicativas sobre el porcentaje del cambio del valor del suelo



Determinación Fórmula Matemática Predictiva sobre el cambio del Valor del Suelo

Ahora bien, dados los datos obtenidos mediante las técnicas valuatorias presentadas a lo largo del documento y de acuerdo a los datos parametrizados del modelo econométrico escogido para el presente estudio valuatorio, se plantea lo siguiente:

Teniendo en cuenta los valores por metro cuadrado de ambos Planes de Ordenamiento Territorial (POT 190 y POT 555), se puede obtener una diferencia entre ambos datos y en consecuencia un valor porcentual del detrimento por unidad de terreno como se muestra en la Tabla 31. Dichos valores porcentuales son analizados estadísticamente conforme al Capítulo VII de la Resolución IGAC 620 del 2008 y se identifica que se encuentran dentro de los rangos de confianza establecidos en la mencionada Resolución del IGAC.

Tabla 32

Cálculos estadísticos detrimento porcentual

Id	Valor m2 POT 190	Valor m2 POT 555	Diferencia	Detrimento porcentual
1	\$ 6.296.000,00	\$ 1.895.000,00	-\$ 4.401.000,00	-69,902%
2	\$ 7.405.000,00	\$ 3.163.000,00	-\$ 4.242.000,00	-57,286%
3	\$ 6.819.000,00	\$ 2.515.000,00	-\$ 4.304.000,00	-63,118%
4	\$ 6.870.000,00	\$ 2.414.000,00	-\$ 4.456.000,00	-64,862%
5	\$ 6.639.000,00	\$ 2.457.000,00	-\$ 4.182.000,00	-62,991%
6	\$ 6.181.000,00	\$ 2.339.000,00	-\$ 3.842.000,00	-62,158%
7	\$ 6.952.000,00	\$ 2.330.000,00	-\$ 4.622.000,00	-66,484%
8	\$ 5.294.000,00	\$ 2.209.000,00	-\$ 3.085.000,00	-58,274%
9	\$ 7.550.000,00	\$ 2.147.000,00	-\$ 5.403.000,00	-71,563%
10	\$ 7.015.000,00	\$ 2.358.000,00	-\$ 4.657.000,00	-66,386%
11	\$ 6.058.000,00	\$ 2.182.000,00	-\$ 3.876.000,00	-63,982%
12	\$ 6.926.000,00	\$ 2.253.000,00	-\$ 4.673.000,00	-67,470%
			promedio	-64,540%
			Desviacion estandar	4,224%
			Coficiente de variacion	-6,54%

Una vez obtenido el promedio de los datos presentados y los pesos porcentuales de las variables exógenas obtenidos mediante el modelo econométrico se plantea la siguiente fórmula matemática:

$$V_p = V_a * ((V_{ex1} * k) + (V_{ex2} * k) + (V_{ex3} * k) + (V_{ex4} * k) + (V_{ex5} * k) + (V_{ex6} * k) + (V_{ex7} * k) + (V_{ex8} * k))$$

Donde:

V_p: Valor comercial luego de un cambio normativo

V_a: Valor comercial anterior al cambio

V_{ex}: Peso porcentual de la variable exógena

K: constante (promedio del detrimento de los datos presentados)

Finalmente, se considera que es en la aplicación de la ecuación presentada como se logra obtener la diferencia del valor comercial en dos momentos diferentes del tiempo considerando que existen cambios normativos restrictivos que aplican para todos los inmuebles que se encuentran ubicados en las Actuaciones Estratégicas establecidas bajo el marco normativo del Decreto 555 del 2021.

Corolario a lo anterior, con el fin de establecer la fórmula matemática predictiva y dinámica para el cálculo del nuevo valor comercial de los inmuebles dentro de actuaciones urbanísticas, se obtiene la siguiente tabla auto liquidadora:

Tabla 33

Tabla autoliquidadora

FORMULA MATEMATICA PREDICTIVA SOBRE EL CAMBIO DE VALOR POR METRO CUADRADO										
Valor comercial anterior	Tratamiento	Indice de ocupación	Indice de Construcción	Uso	Forma	Altura Maxima permitida	Estrato	Area	Diferencia	Valor comercial final
Va	Vex1*k	Vex2*k	Vex3*k	Vex4*k	Vex5*k	Vex6*k	Vex7*k	Vex8*k	diferencia	Vp
\$ 6.058.000,00	19,54%	11,04%	11,04%	9,35%	8,24%	2,55%	1,93%	0,85%	\$ 3.909.833,20	\$ 2.148.166,80
									Coefficiente de variacion	7,50%
									Limite superior	\$ 2.309.279,31
									Limite inferior	\$ 1.987.054,29

De conformidad con la fórmula matemática predictiva sobre el cambio del valor del suelo por unidad de terreno, se logra estimar el cambio de valor comercial de todos los inmuebles dentro de las actuaciones estratégicas de conformidad con el nuevo POT 555 del 2021, cumpliendo los parámetros estadísticos para valoraciones puntuales definidos en la Resolución IGAC 620 del 2008.

Capítulo 5. Conclusiones y Recomendaciones

Queda claro, conforme lo reseñado en este documento que, a la propiedad privada en Colombia, no la reviste el carácter de absoluta y en oposición a ello, resulta ser un derecho relativo, cuyo límite es el cumplimiento de una función social y ecológica. Carga que le ha sido impuesto a través de la misma Carta Magna. No obstante, cuando se afecte de manera injustificada, por cuenta de un daño antijurídico, o resulte ser afectado en su totalidad, es deber del Estado resarcir los daños que le hayan sido ocasionados al titular de este derecho.

En pro que las actuaciones de la administración, se ajusten a los principios establecidos en la Constitución, teniendo como pilar los principios básicos de un Estado social de Derecho, se hace necesario que todas y cada una de sus decisiones supongan una garantía de certeza, esto es lo que se define como la seguridad jurídica.

Cuando se realicen actualizaciones, modificaciones o ajustes en los contenidos y normas urbanísticas en los POT, se recomienda que se definan con claridad y en el mismo acto administrativo adoptado, los parámetros urbanísticos hacia los cuales se está orientando el modelo territorial adoptado en una ciudad o municipio, para evitar que se generen incertidumbres, inseguridades jurídicas y posibles demandas al mismo municipio por no aportar a la ciudadanía la definición de las directrices urbanísticas que regulan el territorio desde el momento inicial en el que se adopte el POT.

El contexto normativo actual le permite a las administraciones territoriales establecer los diferentes instrumentos de gestión del suelo en el marco de su competencia territorial, en donde teniendo en cuenta los principios del ordenamiento territorial en relación a la función social y ecológica de propiedad, el reparto de cargas y beneficios y la primacía del bien general sobre el particular, toman decisiones sobre el territorio, se debería explorar la posibilidad de incorporar ejercicios de análisis del impacto económico que dichas decisiones tendrían sobre la movilización de rentas asociadas al suelo y la propiedad individual.

Cuando un POT sea adoptado por decreto y no por Acuerdo municipal deberán revisarse con detalle las disposiciones del acto administrativo adoptado, de tal forma que no se vulneren los derechos ciudadanos y se tomen medidas autoritarias que ignoren los causes procesales de la ley, como en el caso presentado en el Decreto 555 de 2021, en el que se incorporó una nueva delimitación territorial para la ciudad de Bogotá compuesta por treinta y tres (33) Unidades de Planeamiento Local y en el que la Corte Constitucional definió que cuando un Plan de Ordenamiento Territorial sea expedido por Decreto, no puede incorporar dicha modificación territorial.

Una vez se defina el modelo de territorio que se quiere seguir y se generen actualizaciones o modificaciones a un POT de un municipio, se recomienda a las Secretarías de Planeación, a los equipos consultores y al Concejo municipal realizar múltiples modelaciones y ejercicios valuatorios empleando el método residual descrito en la Resolución IGAC 620 de 2008, que permita mediante su correcta aplicabilidad reflejar los posibles impactos económicos en el valor del suelo, generados al modificar

los parámetros urbanísticos en especial los índices de ocupación y construcción para un predio o grupo de predios determinado.

Al modificar los parámetros urbanísticos en la revisión y/o modificación de un POT, sin realizar ejercicios de modelaciones o ejercicios de potencial de desarrollo es posible que incluso los valores de la tierra a la luz de desarrollar ejercicios residuales con la nueva normatividad, sean incluso inferiores a los valores catastrales presentados por un predio determinado en la vigencia anterior.

Las variables exógenas determinadas a lo largo del estudio como las variables explicativas e incidentes en el valor del suelo, al realizar un cambio o mutación normativa en un sector aleatorio, las variables que cuentan con mayor peso porcentual sobre el valor por unidad de terreno son las variables menos constantes o más susceptibles a modificaciones en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial como lo son los conceptos volumétricos y la clasificación del tratamiento urbano.

Definido los parámetros de las actuaciones estratégicas del POT 555 del 2021 y dada la gran cantidad de predios contenidos en la totalidad de dichas actuaciones, se recomienda a las autoridades competentes medir el impacto económico sobre cada inmueble con las fórmulas matemáticas definidas en el presente estudio con la finalidad de predecir y determinar las indemnizaciones económicas que den lugar para mitigar el detrimento patrimonial a los propietarios de los inmuebles.

Bibliografía

Alcaldía de Bogotá. (septiembre de 2021). Documento Técnico de Soporte (Libro IV Instrumentos de planeación, gestión y financiación). Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_libroiv_instrumentos_090921.pdf

Alcaldía de Bogotá, Secretaria de planeacion. (2011). Bogotá Ciudad de Estadísticas: Principales resultados de la primera encuesta multipropósito para Bogotá 32 p 34

Cámara de Comercio de Bogotá. Tratamientos Urbanísticos, texto explicativo.

<http://recursos.ccb.org.co/ccb/pot/PC/files/2tratamiento.html>

Carolina, L. (21 de abril de 2022) Estos son los siete pilares que conforman el POT de Bogotá. Conexión Capital. <https://conexioncapital.co/siete-pilares-conforman-el-pot-de-bogota/>

Carrión, D. (1999) *La tierra vacante en Quito. Estrategias de 'engorde' y ausencia de políticas del suelo*. International Seminar on Vacant Land: Challenges and Oppotunities. Río de Janeiro.

Catastro Bogotá. (5 de abril de 2020). *Bogotá tiene 38.070 nuevos predios en 2022*.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Unidad Administrativa de Catastro Distrital. Recuperado 31 de julio de 2022.

<https://www.catastrobogota.gov.co/noticia/bogota-tiene-38070-nuevos-predios-en-2022>

Chaparro, A. (2019). *Consolidación urbana mediante elementos arquitectónicos para el fortalecimiento del turismo en el municipio de Nobsa Boyacá.*

<https://repository.usta.edu.co/handle/11634/18420>

Concejo de Bogotá. (11 de abril de 2022). *Un POT que salió de afán y no avanza.*

<https://concejodebogota.gov.co/un-pot-que-salio-de-afan-y-no-avanza/cbogota/2022-04-11/164106.php>

Constructora Camacol B&C. (2021). *Actividad edificadora muestra un escenario de reactivación.* <https://construnota.camacolcundinamarca.co/edicion-89/276-portada/705-actividad-edificadora.html>

Constructora Camacol B&C. (2021). *Así avanzó el PDD en 2021.*

https://camacol.co/sites/default/files/descargables/INFORME%20GESTION%20CAMACOL%202021-2022_HD%20VF.pdf

Constructora Camacol B&C. (2022). *70% de los lanzamientos y ventas de vivienda en la región pertenecen al segmento social.*

<https://construnota.camacolcundinamarca.co/edicion-94/322-economia-sectorial/776-lanzamientos-y-ventas.html>

Criterio, D. (22 de diciembre 2022). POT: Bogotá lleva 17 años con las mismas reglas de juego. Diario Criterio. <https://diariocriterio.com/bogota-y-por-que-17-anos-con-el-mismo-pot/#:%7E:text=Bogot%C3%A1%20tuvo%20su%20primer%20POT,le%20hizo%20una%20revisi%C3%B3n%20estructural>.

Decreto 327 de 2004. Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital. 11 de octubre de 2004.

Decreto 562 de 2014. Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones. 12 de diciembre de 2014.

Dossier. (2018). Bogotá. Dossier Bogotá. Curso 2017–2018.

http://www.doyoucity.com/site_media/entradas/panels/1_DOSSIER_BOGOTA.pdf

Gente de Cabecera. (15 de mayo de 2015) *Lotes abandonados, un problema 'de engorde'* <https://www.gentedecabecera.com/2015/05/lotes-abandonados-un-problema-de-engorde-2/>

Goossens, M. (2018). *Ideas para la planeación de la ciudad futura. Bogotá, 1917–1925*. https://www.redalyc.org/journal/748/74810407/html/#redalyc_74810407_ref22

Ley 388 de 1997—Gestor Normativo.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339#138>

Ley 9 de 1989—Gestor Normativo.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>

Rama Judicial. (10 de noviembre de 2020) *Los errores de la administración no pueden constituir fuente de derecho. Un gravamen predial severo en casos de “lotes de engorde” constituye una carga legítima a la propiedad privada para desestimular*

su ociosidad.

https://www.ramajudicial.gov.co/novedades1?p_p_auth=q33tAjty&p_p_id=101&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&_101_struts_action=%2Fasset_publisher%2Fview_content&_101_assetEntryId=56464927&_101_type=content&_101_groupId=12187200&_101_urlTitle=los-errores-de-la-administracion-no-pueden-constituir-fuente-de-derecho-un-gravamen-predial-severo-en-casos-de-%E2%80%9Cclotes-de-engorde%E2%80%9D-constituye-una-carga

Rosas, C. (29 de diciembre de 2021). Claudia López firmó el POT de Bogotá por decreto. *El Espectador*. <https://www.elespectador.com/bogota/claudia-lopez-firmo-el-pot-de-bogota-por-decreto/>

Secretaría del Hábitat Bogotá. (febrero de 2020). *Documentos técnicos de hábitat No. 01* <https://observatoriohabitad.org/investigaciones/>

Secretaría Distrital de Planeación. *Preguntas Frecuentes*. <https://www.sdp.gov.co/gestion-socioeconomica/operaciones-estrategicas/preguntas-frecuentes>

Tiempo, R. E. L. (19 de junio de 2022). ¿Por qué se ha vuelto tan difícil cambiar el POT de Bogotá? *El Tiempo*. <https://www.eltiempo.com/bogota/por-que-se-ha-vuelto-tan-dificil-cambiar-el-pot-de-bogota-681214>

Anexos

Anexo 1.

Concepto de la Secretaría Distrital de Planeación



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 16	
Anexos: No	
No. Radicación: 2-2022-151188	No. Radicado Inicial: 1-2022-99516
No. Proceso: 2025496	Fecha: 2022-10-20 15:27
Tercero: JOSE FELIX ZAMORA	
Dep. Radicadora: Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana	
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX	

Bogotá, D. C., 20 de octubre de 2022

Señor
JOSE FELIX ZAMORA
Carrera 15 No. 98 - 42 Of. 602
jfelixzamora@yahoo.es
Ciudad

Radicado: 1-2022-99516 de 30/08/2022
Asunto: Solicitud de concepto de norma, uso y edificabilidad actual
Predio: Carrera 13 No. 64 - 56. CHIP: AAA0091XFDM

Cordial saludo,

En atención a la solicitud realizada sobre el predio del asunto, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación en el desarrollo de las funciones y competencias atribuidas en el Decreto Distrital 016 de 2013 *"Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones"*, se permite dar respuesta en los siguientes términos:

Mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., derogando los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004.

Los efectos del Decreto Distrital 555 de 2021 fueron objeto de la suspensión provisional a partir del 16 de junio, conforme a lo ordenado por la Juzgado Quinto Administrativo Oral del Circuito Judicial de Bogotá D.C., Sección Primera, en Auto Interlocutorio del catorce (14) de junio de dos mil veintidós (2022). No obstante, mediante Auto del 22 de agosto de 2022 de la Sección Primera – Subsección A del Tribunal Administrativo de Cundinamarca se ordenó revocar el auto antes mencionado, con lo cual el Decreto Distrital 555 de 2021 recobró su fuerza ejecutoria y vinculante a partir del 01 de septiembre de 2022.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría Jurídica de esta Secretaría emitió la Circular 27 de 2022 en la cual señaló que los derechos de petición, conceptos de norma urbana y, en general, las solicitudes que no se hayan resuelto antes del 31 de agosto de 2022, deberán resolverse de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021. En consecuencia, en el marco de este Decreto se emitirá la respuesta correspondiente, sin perjuicio de los regímenes de transición a los que haya lugar.

1. "Solicito especificar, la norma en cuanto a uso, potencial de edificabilidad y parámetros urbanísticos aplicables al inmueble de la referencia para su desarrollo."

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 39 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCede piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-60 ext. 9014-9018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Codigo Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 16
Anexos: No
No. Radicación: 2-2022-151188 No. Radicado Inicial: 1-2022-99516
No. Proceso: 2025496 Fecha: 2022-10-20 15:27
Tercero: JOSE FELIX ZAMORA
Dep. Radicadora: Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Respuesta: En cuanto a los usos permitidos, el mapa CU-5.2 indica que el predio objeto de la consulta está localizado en un **Área de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de vivienda de interés social.**

En ese sentido, con respecto a la norma de uso de suelo, se precisa que ésta hace parte de la norma urbanística asociada a las Áreas de Actividad delimitadas en el plano CU-5.2 «**AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DE SUELO**», la cual debe consultarse de la mano con el articulado del decreto distrital 555 de 2021, en especial lo señalado en el artículo 243, el cual indica los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad, teniendo en cuenta los rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación.

Es decir, los usos se establecen como permitidos en las diferentes categorías, y su regulación se concreta 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.

Las condiciones específicas de localización exigibles están definidas, de acuerdo con el área construida en el uso en m² por predio, en las notas del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.

«[...]

USO	ÁREA DE ACTIVIDAD		
	PROXIMIDAD	ESTRUCTURANTE	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BIFAMILIAR MULTIFAMILIAR COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS*	P 25	C 25	R 18, 23, 25
	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8
	P 1, 25 MU2 MU3	C 1, 25 MU2 MU3	R 1, 2, 19, 23, 25 MU2 MU3
	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 16
Anexos: No
No. Radicación: 2-2022-151188 No. Radicado Inicial: 1-2022-
99516
No. Proceso: 2025496 Fecha: 2022-10-26 15:27
Tercero: JOSE FELIX ZAMORA
Dep. Radicadora: Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-
XXXXX

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD																							
		PROXIMIDAD						ESTRUCTURANTE						GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS											
		Área construida en el uso en m2 por predio																							
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000						
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS	C 3, 15, 20			C 4, 15, 20 MU1 MU3			C 15			C 15 MU1 MU3			C 6, 15 MU1 MU2 MU3			C			C MU1 MU3			C 6 MU1 MU2 MU3			
	BIA	AIA		BIA	AIA		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA			
	MA1	MA1		MA1	MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1			
	MA2	MA2		MA2	MA2		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2			
	MA3	MA3		MA3	MA3		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3			
	MA7	MA7		MA7	MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7			
	MA8	MA8		MA8	MA8		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8			
	C 7, 20			C 7, 20 MU3			C			C MU3			C MU2 MU3			F			F MU3			F MU2 MU3			
	BIA	AIA		BIA	AIA		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA			
	MA1	MA1		MA1	MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1			
	MA2	MA2		MA2	MA2		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2			
	MA3	MA3		MA3	MA3		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3			
	MA7	MA7		MA7	MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7			
	MA8	MA8		MA8	MA8		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8			
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 7, 20			C 7, 20 MU3			C			C MU3			C MU2 MU3			F			F MU3			F MU2 MU3		
		BIA	AIA		BIA	AIA		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA		
MA1		MA1		MA1	MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1			
MA2		MA2		MA2	MA2		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2			
MA3		MA3		MA3	MA3		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3			
MA7		MA7		MA7	MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7			
MA8		MA8		MA8	MA8		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8			
C 9, 15, 20			C 9, 16			C 4, 9, 16 MU1 MU3			C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3			C 9			C 4, 9 MU1 MU3			C 4, 9 MU1 MU2 MU3							
BIA		AIA		BIA	AIA		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA			
MA1		MA1		MA1	MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1			
MA2		MA2		MA2	MA2		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2			
MA3		MA3		MA3	MA3		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3			
MA7		MA7		MA7	MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7			
MA8		MA8		MA8	MA8		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8			
SERVICIO AL AUTOMÓVIL		C 9, 15, 20			C 9, 16			C 4, 9, 16 MU1 MU3			C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3			C 9			C 4, 9 MU1 MU3			C 4, 9 MU1 MU2 MU3					
		BIA	AIA		BIA	AIA		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA		
	MA1	MA1		MA1	MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1			
	MA2	MA2		MA2	MA2		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2			
	MA3	MA3		MA3	MA3		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3			
	MA7	MA7		MA7	MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7			
	MA8	MA8		MA8	MA8		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8			
	C 10, 11, 20			C 11			C 5, 11 MU1 MU3			C 5, 11 MU1 MU2 MU3			C 11			C 11 MU1 MU3			C 11 MU1 MU2 MU3						
	BIA	AIA		BIA	AIA		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA			
	MA1	MA1		MA1	MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1			
	MA2	MA2		MA2	MA2		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2			
	MA3	MA3		MA3	MA3		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3			
	MA7	MA7		MA7	MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7			
	MA8	MA8		MA8	MA8		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8			
	SERVICIOS ESPECIALES	C 10, 11, 20			C 11			C 5, 11 MU1 MU3			C 5, 11 MU1 MU2 MU3			C 11			C 11 MU1 MU3			C 11 MU1 MU2 MU3					
		BIA	AIA		BIA	AIA		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA		
MA1		MA1		MA1	MA1		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1			
MA2		MA2		MA2	MA2		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2			
MA3		MA3		MA3	MA3		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3			
MA7		MA7		MA7	MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7			
MA8		MA8		MA8	MA8		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8			

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
piso 5, 6, 13 / SuperCede piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°99B-80 ext. 9014-9016

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Codigo Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 16
Anexos: No
No. Radicación: 2-2022-151188 No. Radicado Inicial: 1-2022-09516
No. Proceso: 2025496 Fecha: 2022-10-20 15:27
Tercero: JOSE FELIX ZAMORA
Dep. Radicadora: Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXX

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD											
		PROFESIONAL			ESTRUCTURANTE						GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS		
		Área construida en el uso en m2 por predio											
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000
SERVICIOS LOGÍSTICOS	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8			MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	
	P 13, 20, 23 24			C 22	C 22 MU/3	C 22 MU2 MU/3	P 27	P 22 MU/3	P 22 MU/3	P 22 MU/3	P 22 MU/3	P 22 MU/3	
	BIA AIA			BIA AIA	BIA AIA	BIA AIA	BIA AIA	BIA AIA	BIA AIA	BIA AIA	BIA AIA	BIA AIA	
	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8			MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	P 13, 14, 20, 21	P 13, 14, 20, 21 MU/3		C 13, 21	C 13, 21 MU/3	C 13, 21 MU2 MU/3	P 13, 21	P 13, 21 MU/3	P 13, 21 MU/3	P 13, 21 MU/3	P 13, 21 MU/3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
		P 12, 14, 15, 20, 22			C 16, 22	C 16, 22 MU/3	C 16, 22 MU2 MU/3	P 22	P 22 MU/3	P 22 MU/3	P 22 MU/3	P 22 MU/3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8			MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
INDUSTRIA LIVIANA													
INDUSTRIA PESADA													

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 50 N° 25 -99
piso 5, 8, 13 / SuperCede piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°92B-80 ext. 9914-9916

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD									
		PRÓXIMA			ESTRUCTURANTE			GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS			
		Área construida en el uso en m2 por predio									
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	
					MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	
					MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	
					MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	
					MA4	MA4	MA4	MA4	MA4	MA4	
					MA5	MA5	MA5	MA5	MA5	MA5	
					MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	
					MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	
					MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	
		INDUSTRIA RESADA									
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD										
	REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES										
	TIPO 1	NINGUN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)									
	TIPO 2	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8									
	TIPO 1	MU1 Y MU3									
	TIPO 2	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8									
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3									
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.											
CONDICIONES: [...]											

[...]

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -98
 planta 5, 6, 13 / SuperCede piso 2
 Archivo Central de la SDP
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
 PBX: 335 6000
www.sdp.gov.co
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Parágrafo 2. Los proyectos con mezcla de usos deben acoger las disposiciones de área, condiciones de localización y acciones de mitigación correspondiente a cada uno.

[...]

Parágrafo 5. Para los usos a los que se refiere este artículo, además de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU), se deben cumplir con las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad, según corresponda.

[...]» Negrita y disminuido fuera de texto

Paralelamente a las condiciones de localización asignadas a cada uso permitido, son aplicables también las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA), urbanísticos (MU) y a la movilidad, regladas en los artículos 244, 245, 248 y 250 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Por otra parte, es preciso señalar que según el plano CU-5.1 "TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS" del citado Decreto, se observa que el predio de su interés se encuentra en el ámbito de aplicación del tratamiento de renovación urbana. Así mismo, consultado el mapa CG-7 "ACTUACIONES ESTRATÉGICAS", se pudo determinar que dicho predio se encuentra localizado dentro del ámbito delimitado de la Actuación Estratégica - AE No. 11. "Chapinero verde e inteligente"

En ese sentido vale la pena aclarar que ni el tratamiento de Renovación Urbana en este caso, ni los ámbitos de las Actuaciones Estratégicas establecen restricciones o condiciones particulares que afecten la reglamentación de uso mencionada. Sin embargo, en virtud de lo señalado en el Artículo 305 "Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana", "En el tratamiento de renovación urbana, los proyectos cuyo uso principal sea residencial y que se desarrollen en englobes completos de manzana o mediante planes parciales, deberán destinar como mínimo del 8% del área de construcción base para el cálculo de obligaciones a otros usos permitidos en el Área de Actividad", y lo señalado en el literal b, numeral 2 del artículo 479 "Objetivos generales y lineamientos específicos de las actuaciones estratégicas", dentro del proceso de adopción de las Actuaciones Estratégicas se precisará, "cuando así se requiera, las condiciones para la localización de usos al interior de su ámbito de planificación, según el área de actividad que aplique".

Ahora bien, con respecto a la norma de edificabilidad, se debe tener en cuenta lo señalado anteriormente, que el predio de su interés se encuentra en el ámbito de aplicación del tratamiento de renovación urbana y dentro del ámbito delimitado de la Actuación Estratégica - AE No. 11. "Chapinero verde e inteligente"

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25-95
 pisos 5, 6, 13 / SuperCable piso 2

Archivo Central de la SDP
 Cra 21 N°695-80 ext. 9514-9516

PBX: 335 8090
www.sdp.gov.co
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
 DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



Localización SINUPOT

Localización Mapa CU-5.1. Decreto 555 de 2021

De acuerdo con lo determinado en el artículo 480 *Priorización de Actuaciones Estratégicas* del Decreto Distrital 555 de 2021, "Las actuaciones estratégicas deberán adoptarse dentro de los seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. (...)".

Por su parte, el parágrafo 3 del artículo 483 ibidem, *Formulación y adopción de las Actuaciones Estratégicas*, determina que "Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo "priorización para actuaciones estratégicas" los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen."

Así, las normas de edificabilidad aplicables al predio objeto de la consulta son las definidas para el tratamiento de renovación urbana, con la restricción sobre índice de construcción determinada en el parágrafo 3 del artículo 483 arriba citado. Dicha condición solamente podrá verse modificada una vez se dé la adopción de la Actuación estratégica o se cumpla el término definido en el artículo 480 citado.

Una vez precisado lo anterior, se refieren a continuación las normas generales de edificabilidad aplicables al tratamiento urbanístico de renovación urbana:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -98
 pisos 5, 6, 13 / SuperCede piso 2

Archivo Central de la SDP
 Cra 21 N°99-90 ext. 9014-9015

PBX: 335 6000
www.sdp.gov.co
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
 DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
 Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

La edificabilidad máxima permitida y el índice de ocupación para el tratamiento de renovación urbana son resultantes de la aplicación del conjunto de incentivos y obligaciones urbanísticas aplicables al tratamiento (SECCION 6 - OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN, Artículos 317 a 323) y de las normas volumétricas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos".

En cuanto a la altura máxima de las edificaciones, el artículo 260 del POT, establece:

"Artículo 260. Altura máxima de las edificaciones. La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, el número máximo de pisos permitido cuando éste se especifique en los mapas n.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad.

Los criterios específicos para la determinación de la altura de las edificaciones y del cumplimiento de las normas sobre altura máxima en los tratamientos urbanísticos se desarrollan en el Manual de Normas Comunes a los tratamientos. (...)"

Así, de acuerdo con lo definido en el numeral 1.1. del Anexo 05, la altura total de las edificaciones, incluyendo ductos, chimeneas, remates de cubierta, puntos fijos (escalera y ascensor), cerramientos, tanques de agua, equipos técnicos, sobre-recorrido de ascensores o hall de cubierta, no podrá superar las siguientes limitantes generales:

- La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá, que forma parte del presente anexo o mediante concepto técnico específico de dicha entidad.
- Las alturas determinadas mediante los actos administrativos que adopten proyectos de cables aéreos del sistema de transporte.

Por otra parte, el índice de construcción efectivo que pueden concretar los proyectos en tratamiento urbanístico de renovación es el determinado en el artículo 304 "Reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo en el tratamiento urbanístico de renovación urbana", que indica:

- Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística que no incluyan la totalidad de los predios de una manzana pueden alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de cinco (5.0).

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -98
piso 5, 8, 13 / SuperCede piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°605-50 ext. 9014-9015
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Codigo Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

2. Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística siempre y cuando el área a ceder (Fcep) sea mayor a 400 m² y se englobe como mínimo una esquina de manzana, pueden alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de seis (6.0).
3. Los proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana podrán alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de siete (7.0).
4. Se podrá superar el índice efectivo de siete (7.0) previa la adopción de plan parcial, en los demás casos previstos en el artículo "Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana".

Adicionalmente, el índice de construcción base (IC Base) para el tratamiento de renovación urbana y a partir del cual se debe dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas corresponde a 1,3 y  de ser consultado en la sección 6 "obligaciones urbanísticas en los tratamientos de renovación urbana y de consolidación", artículo 317 "Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público".

Para la determinación de las condiciones de edificabilidad se deben tener en cuenta las definiciones para determinación de las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad señaladas en el artículo 266, sobre todo lo precisado en el numeral 4 del mencionado artículo:

Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad. Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones, de equipamiento comunal privado y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

El área construida no podrá superar la edificabilidad máxima permitida para cada tratamiento urbanístico.

Para el cálculo de obligaciones urbanísticas no se contabilizará en el área construida el área destinada al cumplimiento de la obligación VIS - VIP, con excepción del tratamiento urbanístico de desarrollo.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -98
piso 5, 8, 13 / SuperCable piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9016
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 16
Anexos: No
No. Radicación: 2-2022-151188 No. Radicado Inicial: 1-2022-
99516
No. Proceso: 2025496 Fecha: 2022-10-20 15:27
Tercero: JOSE FELIX ZAMORA
Dep. Radicadora: Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-
XXXXX

Sumado a lo anterior, se deben tener en cuenta los aspectos contemplados en el Anexo 05 del Decreto Distrital 555 de 2021 *Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*, en relación con volumetría, aislamientos, patios y empates; retrocesos, antejardines y cerramientos; loteo y subdivisiones, habitabilidad, equipamiento comunal privado, áreas para estacionamientos y condiciones de las cesiones para espacio público, además de lo señalado en el artículo 261 *Condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos*, las otras condiciones generales señaladas en los Artículos 268 a 271, en el artículo 272 *Obligaciones para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público*, en el artículo 305 *Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana*, artículo 324 *Incorporación de las zonas de reserva en proyectos urbanos*, entre otros.

2. Sirvase indicar las posibles restricciones y/o afectaciones que el predio de la referencia tenga para su desarrollo, así como sus porcentajes de acuerdo al área.

Respuesta: Como se indicó en la respuesta al numeral 1, el predio de la consulta se encuentra localizado dentro del ámbito delimitado de la Actuación Estratégica - AE No. 11, *"Chapinero verde e inteligente"*, en ese sentido las normas de edificabilidad aplicables al mismo son las definidas para el tratamiento de renovación urbana, con la resolución sobre índice de construcción determinada en el parágrafo 3 del artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021: "(...) Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo "priorización para actuaciones estratégicas" los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen."

Dicha condición solamente podrá verse modificada una vez se dé la adopción de la Actuación estratégica o se cumpla el término definido en el artículo 480 citado.

3. Especificar si al estar el predio de la referencia sobre el polígono de actuación estratégica "chapinero verde e inteligente" cuál es el índice de construcción aplicable a la fecha.

Respuesta: Conforme a lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 483 arriba citado, hasta tanto se adopte la Actuación estratégica correspondiente o se cumpla el término definido en el artículo 480 del Decreto Distrital 555 de 2021, el índice de construcción que puede desarrollar el predio es el índice de construcción base (IC Base) para el tratamiento de renovación urbana, el cuál corresponde a 1,3 y puede ser consultado en la sección 6

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -98
piso 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-50 ext. 9014-9016
PBX: 335 8098
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

"obligaciones urbanísticas en los tratamientos de renovación urbana y de consolidación", artículo 317 "Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público".

4. (...) **Sírvase indicar cuál será la programación para la reglamentación de la totalidad de las actuaciones estratégicas establecidas para Bogotá y específicamente definir para el polígono de "Chapinero verde e inteligente" cuando se tiene estimada su reglamentación.**

Respuesta: Mediante memorando No. 3-2022-31366, la Dirección de Operaciones Estratégicas emitió la siguiente respuesta:

"(...) la Dirección de Operaciones Estratégicas se permite aclarar que el artículo 480 del Decreto 555 de 2021 establece en relación con la priorización de Actuaciones Estratégicas que:

"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, Plaza Reencuentro, Reverdecer Sur, Ciudadela Educativa y del Cuidado, 20 de Julio, Borde Usme, Calle 72 y ZIBO."

La formulación de la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente no está priorizada en el POT de Bogotá D.C. para el periodo de la actual administración distrital, sin embargo, para la formulación de esta actuación estratégica, a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU, se tiene previsto iniciar su proceso durante el presente año con la presentación de la iniciativa y la consecuente definición de directrices para su formulación que deberá hacer la SDP en los tres (3) meses siguientes a la radicación de la iniciativa por parte de la ERU".

5. **Que acciones tomará el Distrito para minimizar los posibles impactos económicos (perjuicios de orden material, lucro cesante, daño emergente, entre otros) respecto a los predios a los cuales se les limitaría su potencial de desarrollo si únicamente se le aplicase el índice de construcción base del tratamiento urbanístico.**
6. **Teniendo en cuenta el caso particular objeto de consulta, el cual, en el marco del POT 190 de 2004 tenía un potencial de alcanzar una altura superior a los 6 pisos; sin embargo en el marco del nuevo POT Decreto 555 de 2021, solo se limitaría a un**

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -98
 pisos 5, 6, 13 / SuperCede piso 2
 Archivo Central de la SDP
 Cra 21 N°99B-50 ext. 9014-9015
 PBX: 335 8080
www.sdp.gov.co
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
 DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
 Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

índice de construcción de 1,3 hasta tanto se dé la reglamentación pertinente, situación que redundará en un posible disminución en el valor catastral y comercial del inmueble.

En virtud de este numeral, se solicita se sirva indicar que impactos adicionales se han previstos para estos casos

7. *Que posibles soluciones o alternativas y bajo que marco legal, se podrá realizar la protección de los derechos de aquellos propietarios que desean desarrollar o construir los predios, en un índice mayor al restrictivo del 1,3 y que en razón a la espera de ser reglamentadas las actuaciones estratégicas deben suspender sus proyectos.*

Respuesta: En primer lugar se debe destacar que tanto el artículo 58¹ de la constitución Política como el artículo 2² de la Ley 388 de 1997 establecen la función social de la propiedad.

La sentencia C-192 de 2016 de la Corte Constitucional establece en su numeral 5.3. lo siguiente:

"El Estado puede, a través de las autoridades competentes y bajo la condición de que existan motivos altamente valiosos vinculados al cumplimiento de la función social de la propiedad o a la realización de intereses comunes, configurar el ejercicio de los derechos. Incluso, por virtud de lo establecido en el inciso final del artículo 58 de la Constitución es posible privar de la propiedad a las personas, previa indemnización, cuando el legislador haya definido motivos de utilidad pública o interés social".

Conforme a lo expuesto, la propiedad puede ser limitada por las autoridades competentes por motivos de utilidad pública o interés social.

¹ "ARTICULO 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social".

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica".

² ARTICULO 2.- Principios. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:
 1. La función social y ecológica de la propiedad".

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 193 opción 1 cualquier irregularidad.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN	Folios: 50
Anejos: No	
No. Radicación: 2-2022-151188	No. Radicado Inicial: 1-2022-09516
No. Proceso: 2025496	Fecha: 2022-10-20 15:27
Tercero: JOSE FELIX ZAMORA	
Dep. Radicadora: Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana	
Clase Doc: Salda Tipo Doc: Oficio de salida	Consec: XXXXXX-XXXXX

Por otra parte, el numeral 3.3 de la Sentencia C-138 de 2020 de la mencionada Corte dispone que *"En estricto sentido es posible afirmar que la ordenación del territorio u ordenamiento territorial es una función pública[12] de naturaleza administrativa y, por ello, sometida a la Ley, que consiste en la organización del territorio de las entidades territoriales, con fines de orden público y de planeación del desarrollo. En cuanto al ordenamiento territorial como instrumento para el mantenimiento del orden público, la ordenación del territorio es una medida de policía administrativa o de la función ordenadora de la administración que, a través de la determinación adecuada del espacio público (parques, plazas, vías, andenes, espacios sanitarios, equipamiento cultural y deportivo, etc.) y de la limitación de libertades y derechos, entre otros, del derecho a la propiedad, en desarrollo de la función constitucional que le es inherente (artículo 58 de la Constitución), del derecho al trabajo y de la libertad de empresa persigue, al amparo del principio de dignidad humana, crear condiciones materiales adecuadas para la convivencia en sociedad y para el correcto ejercicio de las libertades y derechos individuales y colectivos[13], bajo condiciones de seguridad, tranquilidad y sanidad medio ambiental[14]. De esta manera, el ordenamiento territorial determina y se articula con las funciones policivas de los alcaldes[15] y de los gobernadores".* (Subrayas por fuera del texto original).

En esta medida es dable para el municipio o distrito establecer limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad en función del ordenamiento territorial, el cual constituye una norma de orden público orientada a *"...crear condiciones materiales adecuadas para la convivencia en sociedad y para el correcto ejercicio de las libertades y derechos individuales y colectivos[13], bajo condiciones de seguridad, tranquilidad y sanidad medio ambiental".*

De esta manera, las condiciones que establezca el plan de ordenamiento territorial, así limiten las condiciones de desarrollo y edificabilidad no están limitando la propiedad ni el uso, aprovechamiento o disposición del suelo sino cambiando las condiciones de sectores del Distrito.

Por otra parte, el numeral 5.5. de la misma sentencia señala:

"5.5. Así, en el caso de los derechos adquiridos, la Carta señala expresamente que ellos no pueden ser desconocidos ni vulnerados por normas expedidas con posterioridad al cumplimiento de las condiciones para su surgimiento, de manera que, se trata de posiciones y relaciones jurídicas especialmente protegidas. Ello no se opone, como quedo dicho, a que en los casos en los cuales los derechos de los particulares colisionen con motivos de utilidad pública o interés social se establezcan restricciones, cargas o modificaciones a su ejercicio o, incluso, se disponga la expropiación de la propiedad.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -98
plaza 5, 8, 13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-50 ext. 9014-9016

PBX: 335 6000

www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1993 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Sin embargo, cuando se trata de meras expectativas las autoridades competentes disponen de una competencia más amplia que les permite afectar las situaciones en curso. Ello es así dado que las meras expectativas, si bien pueden ser objeto de amparo en algunos eventos, no se encuentran comprendidas por el ámbito de protección del artículo 58 de la Carta aunque, en eventos excepcionales y por mandato del artículo 83 pueden imponer a las autoridades deberes de regulación especial a fin de respetar las exigencias de justicia y equidad.

De esta manera, los derechos adquiridos gozan de protección jurídica, entre tanto las meras expectativas le permiten a las autoridades competentes afectar de manera más amplia las situaciones en curso.

Respecto de los derechos adquiridos debe destacarse que la misma Corte en sentencia C-604 de 2000 indicó lo siguiente: "La institución de los derechos adquiridos propiamente tales, solamente se aplica en el derecho privado pues en el derecho público la doctrina y la jurisprudencia consideran que es más apropiado hablar de situaciones jurídicas consolidadas. "

Teniendo en cuenta lo anterior, las licencias urbanísticas pueden implicar derechos de construcción y desarrollo, sin embargo, la potencia utilización y aprovechamiento del suelo no otorga derechos sino que constituye eventualmente una mera expectativa sobre el cual el Distrito tiene mayor competencia de adoptar decisiones en las normas urbanísticas.

Por otra parte, se debe destacar que entre los principios del ordenamiento territorial establecidos en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 se encuentra el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Bajo este principio la obtención o ejercicio de beneficios urbanísticos debe tener una carga urbanística equivalente y en sentido contrario, la asunción de cargas urbanísticas implica el otorgamiento de beneficios urbanísticos.

Conforme a lo anterior, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá estableció un beneficio urbanístico básico permitiendo la obtención de beneficios urbanísticos adicionales en la medida que se adopten las cargas urbanísticas correspondientes.

De esta manera, las normas urbanísticas adoptadas en el Decreto 555 de 2021 obedecen al carácter de orden público de este tipo de normativas, donde, con el objeto de mejorar las condiciones de espacio público, servicios públicos y vivienda se establecen determinadas cargas en función de las cuales se otorgan beneficios urbanísticos adicionales, atendiendo los principios constitucionales y legales de la función social de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
piso 5, 6, 13 / SuperCede piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-0016
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1112111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Así, el Distrito contemplo un índice básico de 1,3 a partir del cual para obtener una mayor edificabilidad se quiere la asunción de cargas. De esta manera, los impactos económicos resultaran de la adecuada aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios

Dentro de este contexto el Distrito, a la fecha, no tiene previstas medidas de mitigación de posibles impactos económicos, soluciones o alternativas, diferentes a las disposiciones que serán objeto de reglamentación sobre edificabilidad adicional. En igual sentido, no se tienen previstos impactos en relación con la modificación respecto de los índices de construcción en la medida que ello responderá a la estructura de cada negocio, condiciones de cada terreno o predio, la posibilidad de englobe del mismo, entre otros aspectos.

Respecto del presente concepto, es pertinente anotar que este no otorga derechos ni obligaciones al peticionario³, aspectos que solamente se adquieren al momento del otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística por parte de alguna Curaduría Urbana⁴, trámite en el cual el respectivo Curador Urbano debe verificar la concordancia de los proyectos de construcción con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

En tal sentido, se emite conforme a lo establecido en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, el cual establece que «[...] los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución».

Finalmente, se informa que la totalidad de los contenidos del Decreto Distrital 555 de 2021 —actual POT— y sus respectivos anexos pueden ser consultados en la página institucional de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) a través de la siguiente dirección electrónica: <http://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

Cordial saludo,

³ Según las definiciones desarrolladas en el artículo 2.2.6.1.3.1. «Otras actuaciones» del Decreto Nacional 1077 de 2015 —modificado por el artículo 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017—.

⁴ El artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 —modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017— fija que «[...] El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción [...] y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo [...] siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma».

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Diego CALA

Diego Mauricio Cala Rodriguez
Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana

Proyectado por: Jeannie Carolina Romero Jerez – Profesional Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana
Hernán Rodríguez – Abogado Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.ado.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 193 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
piso 5, 8, 13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SGP
Cra 21 N°99B-80 ext. 9014-9016

PBX: 335 6000

www.ado.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Anexo 2.

Consultas catastrales de los predios seleccionados en la muestra

Consulta catastral predio 1. Campin 7 de agosto. AAA0086CTBS



Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirrégimen) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-997449
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica					
Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	INVERGRUP S.A.	N	8180042249	100	N

Total Propietarios: 1 **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
5	8731	2008-12-20	SANTA FE DE BOGOTÁ	04	050C01263660

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
CL 86 26 36 - Código Postal: 111221.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
CL 86 26 30, FECHA: 2008-11-10

Código de sector catastral: 007311 14 26 000 00000
CHIP: AAAC086CTBS
Número Predial Natl: 110010173121100140028000000000

Destino Catastral: 24 PARQUEADEROS
Extrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: OFICINAS OPERATIVAS

Total área de terreno (m2): 153.4 **Total área de construcción (m2):** 3.7

Información Económica

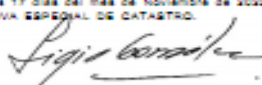
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	567,811,000	2022
1	530,184,000	2021
2	528,280,000	2020
3	388,390,000	2019
4	374,527,000	2018
5	374,657,000	2017
6	360,688,000	2016
7	348,715,000	2015
8	277,819,000	2014
9	255,840,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni amén los valores que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 0700011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: catastro@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE, Arrendón 2247800 Ext. 7600.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.


LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 9401AF5D3621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7800 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co





Consulta catastral predio 2. Campin 7 de agosto. AAA0158FPLW



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Unidad Administrativa Especial de
Catastro y Geografía

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirréditos) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-897441
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	AUTO STOK LTDA	N	8805077109	100	N

Total Propietarios: 1 **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
B	13885	2015-10-08	SANTA FE DE BOGOTÁ	29	050C01378888

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
KR 28A 65 50 - Código Postal: 111221.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.
KR 28A 65 52
CL 65 28 27

Dirección(es) anterior(es):
KR 28A 65 50, FECHA: 2010-11-16
KR 31 65 50, FECHA: 2008-09-21

Código de sector catastral: 007310 24 34 000 00000
CHIP: AAA0158FPLW
Número Predial Nat: 110010173121000240034000000000

Destino Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM
Extrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Línea: CORREDOR COMERCIAL NPH O HASTA 3 UNID PH

Total área de terreno (m2): 990.0 **Total área de construcción (m2):** 1,102.53

Información Económica

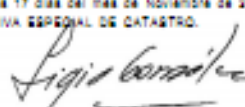
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	5,284,730,000	2022
1	5,094,215,000	2021
2	5,058,764,000	2020
3	3,958,134,000	2019
4	3,445,434,000	2018
5	3,297,307,000	2017
6	3,058,879,000	2016
7	2,948,735,000	2015
8	2,784,420,000	2014
9	1,827,900,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sirve los valores que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 0702011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2047600 Ext. 7600.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.


LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 1401AF5D3821.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co






**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
Catastro

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirréditos) artículo 6, párrafo 3.

Radicación No. W-997458
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	GLADYS ANGULO DE ANGULO	C	41373974	null	N

Total Propietarios: 1 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
B	3335	1999-09-13		04	05000999678

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 48 9 56 - Código Postal: 110231.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
CL 48 9 56, FECHA: 2019-03-01
CL 48 9 56, FECHA: 2019-02-15

Código de sector catastral: 008212 14 06 000 00000
CHIP: AAA0090WDPP
Número Predial Nat: 110010182021200140006000000000

Destino Catastral: 24 PARQUEADEROS
Extrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: OFICINAS OPERATIVAS

Total área de terreno (m2): 611.0 **Total área de construcción (m2):** 96.5

Información Económica

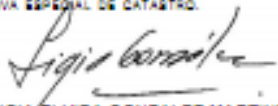
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	2,045,942,000	2022
1	1,954,487,000	2021
2	1,940,130,000	2020
3	1,780,023,000	2019
4	1,661,830,000	2018
5	1,340,836,000	2017
6	1,218,805,000	2016
7	1,224,013,000	2015
8	914,723,000	2014
9	762,377,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una situación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAD.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2247800 Ext. 7600.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.


LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 2501AF5D3621.



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Oficina de Catastro

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirrégimen) artículo 8, parágrafo 3.

Radicación No. W-997482
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	JULIAN ALBERTO GOMEZ HERNANDEZ	C	12532710	50	N
2	MARIA TERESA GOMEZ GONZALEZ	C	999999999	50	N

Total Propietarios: 2 **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
8	1	2000-03-17	BOGOTÁ D.C.	1	050C00042820

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
KR 15 52A 09 - Código Postal: 111311.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la dirección oficial.
KR 15 52A 05

Dirección(es) anterior(es):

Código de sector catastral: 007204 08 36 000 00000
CHIP: AAA0084DPEA
Número Predial Nat: 110010172130400080036000000000

Cédula(s) Catastra(s): 52 15 19

Destino Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM
Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: CORREDOR COMERCIAL NPH O HASTA 3 UNO PH

Total área de terreno (m2): 589.2 **Total área de construcción (m2):** 293.95

Información Económica

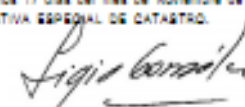
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,727,149,000	2022
1	1,580,304,000	2021
2	1,568,696,000	2020
3	1,383,099,000	2019
4	1,169,106,000	2018
5	1,022,966,000	2017
6	959,252,000	2016
7	894,125,000	2015
8	697,143,000	2014
9	538,248,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni amea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 0703011 del IGAD.

SUAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: catastro@bogota.gov.co, Punto de servicio Super CADE. Atención 2247600 Ext. 7600.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.


LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 6501AF5D3621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co




Consulta catastral predio 5. Chapinero Verde e Inteligente AAA0091HONX



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Bogotá

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (agosto 18) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-997488
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	APVA S.A.	N	8050104210	100	N

Total Propietarios: 1 **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
8	4816	2001-12-27	CALI	13	050C00349594

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
CL 81 11 09 - Código Postal: 110231.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
CL 81 11 9, FECHA: 2001-12-14

Código de sector catastral: 008213 17 17 000 00000
CHIP: AAA0091HONX
Número Predial Nat: 110010182021800170017000000000

Cedula(s) Catastra(s): 80 9A 10

Destino Catastral: 08 DOTACIONAL PRIVADO
Extrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso:

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
908.6	0.0

Información Económica

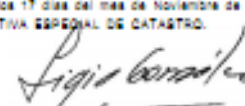
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	2,943,884,000	2022
1	2,800,890,000	2021
2	2,780,316,000	2020
3	2,534,994,000	2019
4	2,371,448,000	2018
5	2,289,872,000	2017
6	1,982,578,000	2016
7	1,717,254,000	2015
8	1,471,932,000	2014
9	1,022,175,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni amén los valores que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: contactenos@catastrobogota.gov.co, Punto de servicio Super CAGE, Atención 24/7 No. Ext. 7600.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: A501AF5D3621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Piso 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



BOGOTÁ

Consulta catastral predio 6. Chapinero Verde e Inteligente AAA0091WUFH



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Unidad Administrativa Especial de
Catastro (Unidad)

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antecedentes) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-997478
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	GUSTAVO GUZMAN MARIN	C	17043008	null	N

Total Propietarios: 1 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
B	1919	2009-07-08	BOGOTÁ D.C.	13	050C00181279

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 85 11 22 - Código Postal: 110231.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):

Código de sector catastral: 008214 07 02 000 00000
CHIP: AAA0091WUFH
Número Predial Nat: 1100101820214000700020000000000

Cédula(s) Catastra(s): 85 11 18

Destino Catastral: 24 PARQUEADEROS
Extrate: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: OFICINAS OPERATIVAS

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
365.2	5.0

Información Económica

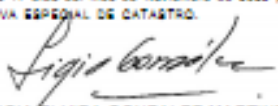
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,188,488,000	2022
1	1,128,320,000	2021
2	1,120,032,000	2020
3	1,021,894,000	2019
4	1,021,808,000	2018
5	1,123,941,000	2017
6	1,021,788,000	2016
7	892,928,000	2015
8	594,279,000	2014
9	580,150,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sirve las veces que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 0702011 del IGAC.

SOLICITAR INFORMACIÓN: correo electrónico: contactenos@catastrobogota.gov.co, Punto de servicio Super CADE, Atención 2247600 Ext. 7600.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Espedida, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.


LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 8801AF5D3821.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



Consulta catastral predio 7. Chapinero Verde e Inteligente AAA0091XFDM



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Urbano

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2010, Ley 962 de 2005 (antirréditos) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-997504
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	CONSTRUCCIONES CORDOBA S. EN C.	N	8800407159	100	N

Total Propietarios: 1 **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
8	7892	1974-12-05	SANTA FE DE BOGOTÁ	1	050000124189

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
KR 13 84 56 - Código Postal: 110231.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.
KR 13 84 50
KR 13 84 60
KR 13 84 54
HRot@#4008 anterior(es):
KR 13 84 58, FECHA: 2001-12-05

Código de sector catastral: 008214 08 08 000 00000
CHIP: AAA0091XFDM
Número Predial Nat: 110010182021400080008000000000

Dirección Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM
Extrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2): 912.7 **Total área de construcción (m2):** 423.5

Información Económica

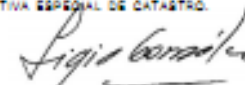
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	4,482,489,000	2022
1	3,497,025,000	2021
2	3,471,337,000	2020
3	3,078,266,000	2019
4	3,065,121,000	2018
5	2,816,335,000	2017
6	2,629,863,000	2016
7	2,505,341,000	2015
8	2,094,444,000	2014
9	1,540,404,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni amén los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 0703011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: contactenos@catastrobogota.gov.co, Punto de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 0801AF5D3821.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



BOGOTÁ

Consulta catastral predio 8. Chapinero Verde e Inteligente AAA0085SPDM



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Entidad Administrativa Especial del
Catastro Nacional

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (septiembre) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-997518
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINI	N	8300538122	null	N

Total Propietarios: 1 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
8	4898	2021-12-23	SANTA FE DE BOGOTÁ	40	050000213503

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
CL 63A BIS 14 57 - Código Postal: 111221.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.
CL 63A BIS 14 61
KR 15 63A 34
KR 15 63A 32

Dirección(es) anterior(es):
KR 15 63A 36 IN 1, FECHA: 2006-09-21

Código de sector catastral: 007306 23 28 000 00000
CHIP: AAA0085SPDM
Número Predial Nat: 110010173120500230028000000000

Cedula(s) Catastra(s): 83 14 59

Derecho Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM
Extrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: CORREDOR COMERCIAL NPH O HASTA 3 UNID PH

Total área de terreno (m2): 135.24 **Total área de construcción (m2):** 270.5

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	542,252,000	2022
1	522,833,000	2021
2	518,794,000	2020
3	480,362,000	2019
4	419,258,000	2018
5	425,938,000	2017
6	317,830,000	2016
7	347,429,000	2015
8	229,872,000	2014
9	213,388,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni amén los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 0700011 del IGAC.

SAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: catastro@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CAGE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: C801AF5D3621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co




Consulta catastral predio 9. Chapinero Verde e Inteligente AAA0085RTOM



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Unidad Administrativa Especial de
Catastro y Geografía

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2030, Ley 962 de 2005 (antirréditos) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-997492
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	CONSTRUCTORA ARQUIMEZ LTDA.	N	8300890092	nuli	N

Total Propietarios: 1 **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
B	1800	2008-08-21	BOGOTÁ D.C.	39	050000196204

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
KR 15 64B 11 - Código Postal: 111221.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.
CL 85 15 15

Dirección(es) anterior(es):
KR 15A 64 48, FECHA: 2008-09-21
CL 85A 15 15, FECHA: 2000-02-02

Código de sector catastral: 007305 15 18 000 00000
CHIP: AAA0085RTOM
Número Predial Nat: 110010173120500150016000000000

Destino Catastral: 24 PARQUEADEROS
Extrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: CORREDOR COMERCIAL NPH O HASTA 3 UNID PH

Total área de terreno (m2) 1,291.4 **Total área de construcción (m2)** 374.11

Información Económica

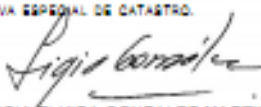
Año	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	4,138,929,000	2022
1	4,080,881,000	2021
2	4,080,888,000	2020
3	3,480,027,000	2019
4	3,194,027,000	2018
5	2,292,826,000	2017
6	1,917,327,000	2016
7	1,788,849,000	2015
8	1,347,880,000	2014
9	1,090,848,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni amén los valores que tenga una sucesión o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

PARA OBTENER INFORMACIÓN como electrónica contactenos @catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 247NOC Ext. 7605.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 4701AF5D3621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7800 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co




Consulta catastral predio 10. Chapinero Verde e Inteligente AAA0085SEWW



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Unidad Administrativa Especial de
Catastro (Unidad)

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Artículo 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (artículos) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-997520
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	JULIO CESAR NARANJO RODRIGUEZ	C	72406797	null	N

Total Propietarios: 1 **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
S	9248	2010-12-18	SANTA FE DE BOGOTÁ	9	050C00352227

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
CL 66 14 92 - Código Postal: 111221.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.
CL 66 14 90
KR 15 66 14

Dirección(es) anterior(es):
KR 15 66 02, FECHA: 2008-09-21

Código de sector catastral: 007305 19 11 000 00000
CHIP: AAA0085SEWW
Número Predial Nat: 110010173120600190011000000000

Cédula(s) Catastra(s): 66 14 9

Destino Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM
Extrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: CORREDOR COMERCIAL NPH O HASTA 3 UNID PH

Total área de terreno (m2): 336.3 **Total área de construcción (m2):** 53.4

Información Económica

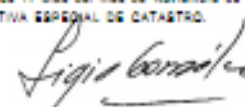
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	947,229,000	2022
1	896,622,000	2021
2	890,036,000	2020
3	746,755,000	2019
4	686,078,000	2018
5	478,450,000	2017
6	434,448,000	2016
7	420,813,000	2015
8	401,927,000	2014
9	271,574,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni amén los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: catastro@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7602.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 0901AF5D3621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co




Consulta catastral predio 11. Calle 72 AAA0056LYWF



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Entidad Administrativa Especial de
Catastro Único

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirréditos) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-997524
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	IDU	N	899990818	null	N

Total Propietarios: 1 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
2	2884	2005-08-11	SANTA FE DE BOGOTÁ	35	050C01188478

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
CL 71C 30 32 - Código Postal: 111221.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
CL 71A 37 32, FECHA: 2006-09-13
CL 71 A 37 18, FECHA: 2000-03-01

Código de sector catastral: 005202 38 01 000 00000
CHIP: AAA0056LYWF
Número Predial Nat: 110010152120200380001300000000

Cédula(s) Catastra(s): 71A A37 33

Destino Catastral: 68 ESPACIO PÚBLICO
Extrate: 0 **Tipo de Propiedad:** DISTRITAL

Uso:

Total área de terreno (m2): 219.2 **Total área de construcción (m2):** 0.0

Información Económica

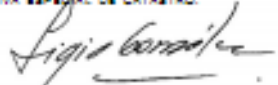
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	183,878,000	2022
1	140,112,000	2021
2	139,082,000	2020
3	218,981,000	2019
4	217,008,000	2018
5	183,470,000	2017
6	183,470,000	2016
7	177,882,000	2015
8	78,939,000	2014
9	71,021,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni amén las vidas que tenga una vivienda o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGA.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: catastro@catastrobogota.gov.co, Punto de servicio Super CADE. Atención 3267600 Ext. 7600.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.


LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
 SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 4901AF5D3821.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co




Consulta catastral predio 12. Calle 72 AAA0085JKKL



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Ciudadano

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (anteriormente) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-997526
Fecha: 17/11/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	LUIS ANTONIO VARGAS SANTOYO	C	2044110	50	N
2	MARLENE VIVIESCAS DE VARGAS	C	20082131	50	N

Total Propietarios: 2 Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
B	5245	1998-12-18	SANTA FE DE BOGOTÁ,	13	050C00545085

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
KR 29 71C 27 - Código Postal: 111221.

Dirección secundaria y/o Incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
KR 33 71A 27, FECHA: 2006-10-19

Código de sector catastral: 007301 18 19 000 00000
CHIP: AAA0085JKKL
Número Predial Nat: 110010173120100180018000000000

Cédula(s) Catastrales: 71A 93 12

Destino Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM
Extrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: BODEGAS DE ALMACENAMIENTO NPH

Total área de terreno (m2): 331.2 **Total área de construcción (m2):** 331.75

Información Económica

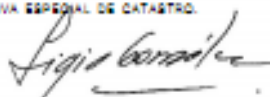
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,090,026,000	2022
1	1,029,041,000	2021
2	1,021,482,000	2020
3	895,731,000	2019
4	843,928,000	2018
5	780,770,000	2017
6	748,556,000	2016
7	723,882,000	2015
8	441,838,000	2014
9	353,170,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni amén la vida que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico: catastro@catastrobogota.gov.co, Punto de servicio Super GAGE, Atención 2347600 Ext. 7600.

Generado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedido, a los 17 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
SUBGERENCIA DE PARTICIPACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, Ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 8901AF5D3827.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



BOGOTÁ

Anexo 3.

Cartografía generada

