



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **283** DE

(**25 JUN 2025**)

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5° y en el párrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, así como en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 2 de la Constitución Política señala que, entre otros, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que los artículos 82 y 334 ídem expresan respectivamente, por una parte, que las entidades públicas regularán la utilización del suelo en defensa del interés común y, por otra, que la dirección general de la economía está a cargo del Estado pudiendo intervenir, por mandato de la ley, entre otros, en el uso del suelo para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que el artículo 311 íbidem asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de “(...) *prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*”.

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 establece que “*Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de*

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 2 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (...)”.

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones*”, establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: “(...) 2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (...)”.*

Que el inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 ibídem, dispone que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, “(...) *incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras*”.

Que a su turno, el artículo 8 ibídem, sobre la acción urbanística señala que “*La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)*”. Adicionalmente, prevé que en todo caso las acciones urbanísticas deberán estar autorizadas o contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, “*Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante*

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 3 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (...).”

Que por su parte el párrafo 4 del artículo 27 ídem, contempla que *“El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”*.

Que el artículo 38 ejusdem dispone que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”*.

Que el párrafo del artículo 39 ídem establece cuáles son las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico y sus escalas de reparto.

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, reglamenta de manera general las disposiciones relativas a la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de todo tipo de planes parciales.

Que el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, replica los términos del párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, respecto del procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales y establece que *“El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias*

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 4 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.

Que el anterior Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad, fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Que en vigencia del mencionado Decreto Distrital 190 de 2004, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda, a través del Decreto Distrital 583 de 2016.

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y su posterior modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que desarrollan y complementan estas últimas disposiciones.

Que el artículo 599 ejusdem, respecto al régimen de transición para la revisión y adopción de planes parciales o sus modificaciones, establece en sus numerales 5 y 6 respectivamente, lo siguiente:

“5. Planes Parciales adoptados. Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción.

6. Ajustes a Planes Parciales adoptados. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 5 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. (...).”

Que la presente actuación administrativa se enmarca en las condiciones de transición descritas anteriormente, teniendo en cuenta que mediante el Decreto Distrital 583 de 2016 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y adicionalmente, que la solicitud de modificación del mismo fue radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, según oficios con radicados SDP n.ºs 1-2020-64130, 1-2020-64230 y 1-2020-64231 del 23 de diciembre de 2020, con el lleno de requisitos establecidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, es decir con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, así las cosas, al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, le son aplicables las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, entre ellos los Decretos Distritales 448 de 2014, 562 de 2014, 575 de 2015, 539 de 2015 y 079 y 080 de 2016.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales son “(...) instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico -financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial. (...)”.

Que el numeral 3º del artículo 32 ibídem establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otros eventos, “Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo”.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 6 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Que el artículo 373 ídem define el Tratamiento de Renovación Urbana como “(...) *aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan*”.

Que el artículo 374 ídem dispone que el Tratamiento de Renovación Urbana tiene dos modalidades: *i) Redesarrollo y ii) Reactivación*. Dicha disposición, a su vez establece que la modalidad de Redesarrollo se aplica a “*Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido*”.

Que el artículo 375 ídem definió las condiciones para la incorporación posterior de otros sectores de la ciudad al tratamiento urbanístico de renovación urbana; y su párrafo prevé que “*Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo*.”

Que el artículo 376 ídem establece que las áreas de la ciudad sometidas al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan su reordenamiento, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

Que el Decreto Distrital 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*”, estableció, las condiciones para la formulación de planes parciales en suelos a los que se les hubiera asignado el tratamiento de renovación urbana, y determinó las consideraciones atinentes al reparto de cargas y beneficios, la caracterización de cargas

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 7 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

urbanísticas, la destinación de los suelos de cesión pública obligatoria y los contenidos referidos al señalamiento y manejo de las denominadas áreas de manejo diferenciado que se ubiquen al interior del área de planificación de los planes parciales.

Que el artículo 1 del Decreto Distrital 539 de 2015 *“Por el cual se incorporan unas áreas al Tratamiento de Renovación Urbana, localizadas en la UPZ No. 111- Puente Aranda”* incorporó al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, entre otras, la zona comprendida *“Entre la Avenida Calle 22 (Avenida Ferrocarril de Occidente) y la Calle 19 (Avenida Industrial) y entre la Avenida Carrera 68 (Avenida Congreso Eucarístico) y el predio Estación del Ferrocarril Km 5”*, dentro de la cual se encuentran los predios correspondientes a la antigua fábrica de CORPACERO, que corresponde al área delimitada para el Plan Parcial de Renovación Urbana *“Ciudadela Nuevo Salitre”*.

Que el referido Decreto Distrital 562 de 2014, fue modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015 *“Por el cual se modifica el Decreto Distrital 562 de 2014 y se dictan otras disposiciones”*.

Que el párrafo 3 del artículo 2 del Decreto Distrital 079 de 2016 *“Por el cual se derogan los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015 y se dictan otras disposiciones”*, indicó respecto del Decreto Distrital 539 de 2015 lo siguiente: *“Los Decretos Distritales 539 y 544 de 2015, no sufren modificación alguna en virtud de lo dispuesto en el presente artículo. Para la ejecución del Decreto Distrital 539 de 2015, se continuarán aplicando las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 y sus modificaciones, salvo que los titulares del Plan Parcial decidan acogerse a otra normatividad urbanística”*.

Que en lo atinente al régimen de transición aplicable a los planes parciales de renovación urbana radicados en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014, el numeral 1.4. del artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016 estableció que: *“Los Planes Parciales de Renovación Urbana cuya formulación haya sido radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación, con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, se adelantarán de conformidad con lo establecido en las normas vigentes al momento de su radicación”*.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 8 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Que el Subcapítulo 2 del Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016 *“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”*, establece los requisitos y las directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

Que el artículo 22 ídem, establece como actores habilitados para la solicitud de determinantes y/o formulación de los planes parciales de renovación urbana a: i) Las entidades distritales y nacionales con competencia en el tema, en el marco de sus funciones; ii) Las comunidades presentes en las zonas sujetas a Plan Parcial, mediante organizaciones cívicas debidamente reconocidas en los barrios o localidades, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos; y iii) Los particulares que sean titulares del derecho real de dominio en predios ubicados dentro de las zonas sujetas al Plan Parcial.

Que el artículo 3 del Decreto Distrital 448 de 2014 *“Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones”*, establece que son proyectos asociativos en los procesos de renovación urbana y en las operaciones urbanas estratégicas, los que cumplan con las siguientes condiciones: *“(…) 2. En los que la vinculación de inversionistas y constructores se realiza con la participación de la administración distrital, con el fin de dar aplicación al principio y las reglas de distribución equitativa de cargas y beneficios (…)”*.

Que con el objetivo de concretar la participación de la administración distrital en el Plan Parcial de Renovación Urbana *“Ciudadela Nuevo Salitre”*, en los términos referidos en el numeral 2 del citado artículo 3 del Decreto Distrital 448 de 2014, la sociedad OSPINAS Y CÍA S.A. actuando en calidad de promotor del Plan Parcial, suscribió carta de intención de fecha 11 de junio de 2015 con la Secretaría Distrital del Hábitat, cuyo objeto es *“(…) aunar esfuerzos para impulsar con mayor eficiencia y de manera coordinada los diferentes trámites, actuaciones y gestiones orientados a desarrollar el proyecto inmobiliario Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre, con usos y desarrollos reglamentados en el marco del Plan Parcial, y que incluirá además un porcentaje de suelo útil para VIP, en cumplimiento de las normas legales y reglamentarias de carácter nacional”*

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 9 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

y *local vigente*”, y en virtud de este acuerdo, el promotor del Plan Parcial se comprometió a construir 230 Viviendas de Interés Prioritario - VIP.

Que mediante el Decreto Distrital 563 de 2023 se reglamentó la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, y, en consecuencia, se derogó el referido Decreto Distrital 448 de 2014.

Que el artículo 45 del Decreto Distrital 563 de 2023, establece que *“Las acciones o actuaciones urbanísticas que cuenten con anuncio de proyecto; las solicitudes de licencia que se encuentren radicadas en legal y debida forma ante cualquier Curaduría Urbana; los planes parciales de renovación urbana que se encuentren en trámite ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el régimen normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 o que hayan iniciado el proceso de gestión predial en proyectos de iniciativa pública al momento de la entrada en vigencia del presente decreto y; los proyectos que acrediten documentos que contengan acuerdos o contratos debidamente suscritos entre el desarrollador y el propietario del predio para su adquisición, no serán objeto de las disposiciones aquí contenidas”*.

Que, en virtud de lo anterior, al Plan Parcial de Renovación Urbana *“Ciudadela Nuevo Salitre”*, que es objeto de la presente modificación, le es aplicable el régimen de transición a que hace referencia el mencionado artículo 45 del Decreto Distrital 563 de 2023, y por tanto, le son aplicables las disposiciones previstas en el Decreto Distrital 448 de 2014 previamente referenciado.

Que, habiéndose surtido todas las etapas señaladas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial- y en el Decreto Distrital 562 de 2014 y sus modificaciones, la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 583 de 2016 *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”*, Plan Parcial comprendido dentro de los siguientes límites:

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 10 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Localización	Límites
Nororiente	AC 22 - Avenida Ferrocarril de Occidente
Suroriente	Predio Estación Kilómetro 5
Noroccidente	AK 68 - Avenida Congreso Eucarístico
Suroccidente	AC 19 - Avenida Industrial

Que el numeral 5.1. del artículo 5 del Decreto Distrital 583 de 2016, establece como objetivos generales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, los que se indican a continuación: “a) Concretar los objetivos y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad en materia de renovación urbana, en el marco de la estructuración de una operación de redesarrollo urbanístico consecuente con la tendencia de cambio de uso del suelo presente en el entorno y en la ciudad. b) Hacer un aporte significativo al Espacio Público del sector y de la ciudad, articulando los elementos de la Estructura Ecológica Principal con el planteamiento urbanístico y con su entorno inmediato, de tal manera que logre tener incidencia en futuros desarrollos urbanísticos que se den en el sector, propendiendo por mejorar y, aumentar, los indicadores de espacio público efectivo por habitante y la calidad del mismo”.

Que el numeral 5.2. del artículo 5 ibídem establece como objetivos específicos del Plan Parcial los siguientes: “a) Articular los espacios públicos propios del Proyecto Urbanístico, en particular los perimetrales, con los existentes en el sector con el objetivo de proyectar de manera integral el componente “verde” hacia todo el Sistema de Espacio Público de la UPZ Puente Aranda y, a la vez, servir de conector con todo el sistema verde más allá de la Avenida Congreso Eucarístico AK 68, y en especial, superando el límite de la vía férrea. b) Articular las decisiones de diseño vial con las de diseño del Espacio Público y las decisiones ambientales para obtener una espacialidad amigable y óptima en términos de calidad en la habitabilidad urbana. c) Adecuar los elementos del Sistema de Movilidad existentes en el entorno del Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” para minimizar los impactos derivados de la llegada de la nueva población que ocupará el proyecto urbanístico y de la entrada en

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 11 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

funcionamiento de los usos complementarios a la actividad residencial previstos en la propuesta urbanística. d) Estructurar un modelo de articulación y complementación entre las actuaciones del promotor y las de la administración Distrital, que permita contar con una adecuada gestión del espacio público generado por el Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” y la administración de aquellas zonas que, aun manteniendo el carácter de bienes privados, contribuirán al logro de las metas de espacio público definidas por la ciudad (Áreas Privadas Afectas al Uso Público – A.P.A.U.P.)”.

Que en virtud de lo señalado en el artículo 27 del Decreto Distrital 583 de 2016, el ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” fue circunscrito a la manzana conformada por ocho (8) predios entonces identificados así:

UNID	CONFIGURACIÓN PREDIAL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CIUADDELA NUEVO SALITRE”			
	No.	Matrícula inmobiliaria	Código Catastral	Dirección catastral
UG	1	50C-374434	AAA0074TUZM	AK 68 19- 52
	2	50C-308922	AAA0074TWHY	AC 22 65A 51
	3	50C-133441	AAA0074TUPP	CL 19 65 B 80
	4	50C-364575	AAA0160UEDE	CL 19 66 10
	5	50C-354571	AAA0074TWAF	CL 19 66-80
	6	50C-364576	AAA0074TUYX	CL 19 66-70
AMD	7	50C-1223977	AAA0074TUXR	CL 19 66-62
	8	50C-1737540	AAA0204LBSK	CL 19 66-30

Que en los términos del artículo 28 ídem, los predios identificados con los números 7 y 8 en la tabla anterior, corresponden a un Área de Manejo Diferenciado (AMD), de conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 37 del Decreto Distrital 562 de 2014.

Que como consecuencia de la ejecución del Decreto Distrital 583 de 2016, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. mediante la Resolución 18-4-0236 del 02 de marzo de 2018,

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 12 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

concedió una licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, en virtud de la cual surgieron unos nuevos folios de matrícula inmobiliaria que actualmente identifican a los predios que conforman la Unidad de Gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

Que, sin embargo, la actual conformación e identificación de los predios que hacen parte de la Unidad de Gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”; no conlleva a una modificación de la delimitación y del ámbito de aplicación del mismo, toda vez que en el parágrafo 2 del artículo 2 “*DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN*” del Decreto Distrital 583 de 2016, se indicó de forma expresa lo siguiente: “(...) *Parágrafo 2. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas que se generan como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial recaen sobre cada uno de los inmuebles incluidos dentro del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en el titular del derecho real de dominio*”.

Que adicionalmente, tampoco conlleva a una modificación del proyecto urbanístico ni de las áreas generales del Plan Parcial, teniendo en cuenta lo señalado en el parágrafo 1 del artículo 7 “*PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL*” del Decreto Distrital 583 de 2016, así: “*El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado en las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial como consecuencia de incorporaciones topográficas, catastrales, y de la coordinación y aprobación de diseños definitivos, siempre y cuando se conserven las características de localización, geometría y área mínima de cesiones públicas y no vaya en detrimento del cumplimiento estándar de zonas verdes por habitante compuesto por el espacio público y las áreas privadas afectas al uso público. De igual manera se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios objeto del presente Plan Parcial.*”

Que en el Documento Técnico de Soporte (DTS) que forma parte integral del presente decreto, se indica que los aspectos que son objeto de la propuesta de ajuste a las disposiciones aplicables al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” corresponden a “(...) *las consideraciones relativas al tamaño de las unidades de vivienda,*

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

3



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 13 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

la incorporación de unidades VIS y la adopción de un mecanismo de conversión y equivalencia de usos manteniendo en todo caso la estructura del planteamiento urbanístico previamente aprobado y licenciado, así como también los parámetros de orden técnico relativos al funcionamiento de la red vial (...).”

Que, además, en el mismo Documento Técnico de Soporte (DTS) se señalan como condiciones de oportunidad, pertinencia y necesidad para el ajuste del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, las siguientes:

- “1. Cambios en la estructura poblacional de la ciudad y de composición de hogares.*
- 2. Cambios en la dinámica inmobiliaria y estructura de oferta de productos inmobiliarios.*
- 3. Articulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” a los sistemas de transporte masivo. (TM Troncal Avenida 68 y Regiotram de Occidente).*
- 4. Ajuste en el modelo de asignación de aprovechamientos urbanísticos y equivalencia de derechos de edificabilidad.”*

Que, producto del análisis adelantado por parte de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, se observó además la necesidad de precisar respecto de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público (A.P.A.U.P.) aprobadas en el Decreto Distrital 583 de 2016, que, si bien las mismas se reconocen para aumentar el indicador de espacio público, estas no constituyen cesiones y por tanto su administración y manejo no recae en la administración distrital.

Que teniendo en cuenta lo anterior, la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, incluye la adición de un párrafo 2 al artículo 18 del Decreto Distrital 583 de 2016, respecto de la precisión de las condiciones de administración de las A.P.A.U.P.

Que, en consecuencia, una vez realizado el análisis por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, se determinó que el objeto principal de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, es incluir una tabla de factores

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 14 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

de conversión que posibilite variar la proporción de los usos y los metros cuadrados para los productos inmobiliarios aprobados entre sí, sin modificar las zonas de cesión, la edificabilidad ni los usos aprobados en el Decreto Distrital 583 de 2016, enmarcándose en lo contemplado en el artículo 37 del mismo Decreto, en concordancia con el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, así como con el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previamente referenciados.

Que, los factores de conversión hacen parte del sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial y son un sistema de equivalencias entre los metros cuadrados de área construida proyectados para los diferentes usos considerados en el planteamiento del Plan Parcial, a partir de la comparación de los valores de venta por metro cuadrado proyectados para cada uno de los productos propuestos; este contenido técnico se desarrolla en detalle en el “Anexo n.º 2 - Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana, ‘Ciudadela Nuevo Salitre’, ubicado en la localidad de Puente Aranda”, que hace parte integral del presente decreto.

Que de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, dentro del trámite de formulación y revisión de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación y radicación de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

Que, mediante los radicados SDP n.ºs 1-2020-64130, 1-2020-64230 y 1-2020-64231 del 23 de diciembre de 2020, la señora CLAUDIA PATRICIA CASALLAS FERNANDEZ identificada con la Cédula de Ciudadanía n.º 53.121.825, en su condición de apoderada especial de la sociedad OSPINAS Y CIA S.A. identificada con NIT 860.002.837-7, sociedad coadyuvada por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera de los Patrimonios Autónomos denominados FIDEICOMISO URBAN SALITRE FIDUBOGOTA S.A. con NIT 830.055.897-7 y FIDEICOMISO ACERO FIDUBOGOTA S.A. con NIT 830.055.897-7, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, de acuerdo con los

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 15 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

requisitos legales señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que, a través del oficio SDP n.º 2-2021-02180 del 12 de enero de 2021, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana -hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, informó a la interesada que se cumplió con los requisitos señalados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el Subcapítulo 2 del Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016, y en consecuencia, se dio inicio a la actuación administrativa y a la revisión de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”.

Que mediante oficio con radicado SDP n.º 1-2024-63311 del 22 de noviembre de 2024, el señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA identificado con la Cédula de Ciudadanía n.º 80.758.837, también apoderado especial de la sociedad OSPINAS Y CIA S.A. identificada con NIT 860.002.837-7, presentó el documento expedido por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ACERO - FIDUBOGOTÁ, propietario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1989979, de fecha 18 de noviembre de 2024, mediante el cual certificó la autorización y las facultades expresas que desde el 16 de julio de 2019 detenta la sociedad OSPINAS Y CIA S.A., representada legalmente en su momento por el señor JUAN ALBERTO PULIDO ARANGO identificado con la Cédula de Ciudadanía n.º 70.876.189 y su posterior sucesor JUAN PABLO NAVAS NAVAS identificado con la Cédula de Ciudadanía n.º 80.418.848, “(...) *para adelantar las acciones, trámites, diligencias administrativas y reuniones ante las entidades distritales, las entidades prestadoras de servicios públicos y en general ante todas las instituciones públicas y privadas que sean necesarios para la formulación, concertación y adopción de la modificación del Plan Parcial “CIUDADELA NUEVO SALITRE” adoptado mediante el Decreto No. 583 del 16 de diciembre del 2016 de la Alcaldía Mayor de Bogotá*”, quedando en tal sentido ratificada la legitimidad de la sociedad OSPINAS Y CIA S.A. para actuar dentro del trámite de formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 16 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Que, a través de la radicación citada anteriormente, además se presentó el poder especial otorgado por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ACERO – FIDUBOGOTÁ, en calidad de titular del derecho real de dominio del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1989979 (predio matriz), a la sociedad OSPINAS Y CIA S.A. identificada con NIT 860.002.837-7 en calidad de FIDEICOMITENTE, a través de su Representante Legal JUAN PABLO NAVAS identificado con la Cédula de Ciudadanía n.º 80.418.848, para que, por su cuenta y riesgo, directamente o por medio de apoderado, adelante ante las autoridades distritales competentes la formulación, concertación y adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

2. Revisión de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

Que conforme con lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó la emisión de conceptos técnicos a las dependencias de esta entidad, a las entidades distritales y a las empresas de servicios públicos domiciliarios, con incidencia o responsabilidad en la revisión de los temas relacionados con la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SOLICITUD SDP	FECHA SOLICITUD	ENTIDAD Y/O EMPRESA
2-2021-12780	19/02/2021	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
2-2021-12970	19/02/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A ESP – ETB

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 17 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

OFICIO SOLICITUD SDP	FECHA SOLICITUD	ENTIDAD Y/O EMPRESA
2-2021-13629	23/02/2021	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
2-2021-13633	23/02/2021	ENEL Codensa S.A. ESP
2-2021-14296	24/02/2021	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER
2-2021-14297	24/02/2021	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2021-14298	24/02/2021	Vanti S.A. ESP
2-2021-14299	24/02/2021	CENIT Transporte y Logística de Hidrocarburos
2-2021-14301	24/02/2021	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
2-2021-14306	24/02/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2021-14312	24/02/2021	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
2-2021-35876	11/05/2021	Secretaría Distrital del Hábitat
3-2021-03964	24/02/2021	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
3-2021-03965	24/02/2021	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2021-03967	24/02/2021	Dirección de Norma Urbana-SDP
3-2021-03969	24/02/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2021-03970	24/02/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-03971	24/02/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades requeridas, emitieron los conceptos técnicos respecto de la formulación de la modificación del Plan

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 125 JUN 2025 Pág. 18 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO RESPUESTA	FECHA	ENTIDAD Y/O EMPRESA
1-2021-22046	15/03/2021	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
1-2021-24418	24/03/2021	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2021-27565	08/04/2021	ENEL Codensa S.A. ESP
1-2021-27650	08/04/2021	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
1-2021-35437	04/05/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2021-51440	19/06/2021	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
1-2021-56393	01/07/2021	CENIT Transporte y Logística de Hidrocarburos
1-2021-57117	06/07/2021	Secretaría Distrital del Hábitat
1-2021-63994	26/07/2021	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y
1-2021-73741	24/08/2021	Cambio Climático-IDIGER
1-2021-67262	04/08/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ESP – ETB
1-2021-76359	31/08/2021	Vanti S.A. ESP
1-2022-48334	07/04/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
3-2021-04775	04/03/2021	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 19 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

OFICIO RESPUESTA	FECHA	ENTIDAD Y/O EMPRESA
3-2021-04825	05/03/2021	Dirección de Norma Urbana-SDP
3-2021-06306	19/03/2021	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2021-06942	29/03/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2021-08171	14/04/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2021-08203	14/04/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión técnica y urbanística de la modificación presentada, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, a través del oficio con radicado SDP n.º 2-2021-101297 del 11 de noviembre de 2021, remitió al señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA, en su calidad de apoderado especial dentro de la actuación administrativa, los requerimientos y las observaciones a la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, advirtiéndole al interesado que disponía de un (1) mes, plazo prorrogable por un término igual, para dar cumplimiento a lo solicitado, conforme con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA.

Que conforme a lo anterior, mediante oficios con radicados SDP n.ºs 1-2021-118715 y 1-2021-118722 del 10 de diciembre de 2021, el señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA en su condición de apoderado especial, solicitó la respectiva prórroga para atender las observaciones y los requerimientos contenidos en el oficio antes señalado; dicha solicitud fue concedida por la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, a través del oficio con radicado SDP n.º 2-2021-116491 del 20 de diciembre de 2021, quedando la prórroga del plazo hasta el 13 de enero de 2022.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 20 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Que mediante oficio con radicado SDP n.º 1-2022-02569 del 11 de enero de 2022, el apoderado especial dentro de la actuación administrativa, radicó ante la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, la siguiente solicitud:

“Con el fin de garantizar el correcto ajuste de la propuesta de plan parcial y dar respuesta así a los requerimientos específicos recibidos, se pone a consideración de la Secretaría Distrital de Planeación y se solicita lo siguiente:

- 1. Suspender el término para dar respuesta a las observaciones efectuadas a la formulación del Plan Parcial de la referencia, con base en las consideraciones antes expuestas, por el término de dos (2) meses contados a partir de la fecha.*
- 2. Continuar con las mesas de trabajo que se han adelantado con las distintas entidades distritales y Direcciones que al interior de la Secretaría Distrital de Planeación sean competentes para la revisión de estos aspectos, con el fin de concretar acuerdos sobre el análisis técnico de la solicitud para la modificación del PPRU de la referencia.”*

Que mediante oficio con radicado SDP n.º 2-2022-02975 del 14 de enero de 2022, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, teniendo en cuenta los antecedentes y las situaciones esgrimidas por el apoderado, concedió la suspensión de términos para dar respuesta a las observaciones y requerimientos emitidos a través del oficio con radicado SDP n.º 2-2021-101297 del 11 de noviembre de 2021, por dos (2) meses, es decir hasta el 13 de marzo de 2022, precisando que dicha suspensión de términos se realizaba por una única vez y que la misma no era prorrogable.

Que mediante oficio con radicado SDP n.º 1-2022-34223 del 13 de marzo de 2022, el señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA en su condición de apoderado especial dentro de la actuación administrativa, encontrándose dentro del término legal previsto, allegó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la respuesta a las observaciones y los requerimientos

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 21 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

realizados a la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

Que con el fin de evaluar la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, solicitó la emisión de conceptos técnicos a las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación o ajuste del Plan Parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SOLICITUD SDP	FECHA SOLICITUD	ENTIDAD Y/O EMPRESA
2-2022-29308	29/03/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2022-29310	29/03/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2022-29313	29/03/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de BogotáESP – EAAB
3-2022-10639	25/03/2022	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2022-10641	25/03/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP

Que las autoridades y dependencias a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de revisión, emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO RESPUESTA	FECHA	ENTIDAD Y/O EMPRESA
1-2024-44145	16/08/2024	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2022-65845	26/05/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2024-25631	09/05/2024	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º **283** DE **12-5 JUN 2020** Pág. 22 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

3-2022-14123	02/05/2022	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2022-15135	10/05/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP

Que, como parte del contenido de los conceptos técnicos emitidos por las entidades distritales y por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación competentes en los temas objeto de modificación del Plan Parcial, se recibieron observaciones y recomendaciones que fueron analizadas y valoradas por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, en contexto con los demás pronunciamientos recibidos en respuesta a las solicitudes de concepto requeridas a partir de la radicación de la modificación ajustada, con el fin de determinar la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”.

Que, en ese orden de ideas, respecto de las observaciones y recomendaciones recibidas, se identificaron los siguientes temas como los principales aspectos objeto de observaciones y recomendaciones:

- **Secretaría Distrital de Movilidad – SDM**

Que a través del oficio con radicado SDP n.º 1-2021-24418 del 24 de marzo de 2021, la entidad solicitó sustentar técnicamente el número de estacionamientos requeridos respecto del incremento de unidades de vivienda propuestas con la modificación y presentar los indicadores operativos de tránsito que demostraran la capacidad suficiente de la infraestructura, tanto para los usuarios de vehículos como para los usuarios no motorizados y peatones. Dichas observaciones, fueron resueltas en la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial, y por tanto, finalmente bajo el oficio con radicado SDP n.º 1-2024-44145 del 16 de agosto de 2024, la SDM señaló que emitía concepto de no objeción frente a la viabilidad de la modificación del Plan Parcial, toda vez que “*Con base en los indicadores operativos de capacidad y nivel de servicio presentados por el promotor, se demuestra que la capacidad de la oferta de infraestructura ofrecida tanto para usuarios no motorizados como para los usuarios de vehículos motorizados será suficiente para atender la demanda generada y atraída por el Plan Parcial*”.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 23 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

• **Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB**

Que a través del oficio con radicado SDP n.º 1-2022-48334 del 07 de abril de 2022, la entidad señaló la necesidad de revisar los análisis hidráulicos para los sistemas de acueducto y alcantarillado sanitario, indicando caudal medio para suministro y desagüe, señalando que, en caso de superar los valores aprobados, se debía consultar a las áreas correspondientes de la EAAB para determinar si se requerían nuevas condiciones para la prestación del servicio.

Que, mediante oficio con radicado SDP n.º 1-2024-25631 del 09 de mayo de 2024, la EAAB emitió concepto respecto de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial, en el sentido de indicar que los diseños conceptuales de las redes de acueducto y alcantarillado del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” (Urban Salitre), cumplen con los lineamientos dados en la Factibilidad de Servicios 10200-2015-1074 del 03 de noviembre de 2015 y alcance 3050001-S-2023-323930 del 30 de noviembre de 2023, con lo cual se satisfacen las observaciones señaladas por esta entidad.

Que mediante comunicación con radicado SDP n.º 1-2024-35319 del 03 de julio de 2024, el señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA en su condición de apoderado especial dentro de la actuación administrativa, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación el alcance a la formulación ajustada de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, con el fin de atender las observaciones y los requerimientos contenidos en los conceptos técnicos emitidos por las entidades y dependencias consultadas.

Que una vez analizadas y valoradas las observaciones y recomendaciones efectuadas por las entidades competentes, y las respuestas emitidas por parte de los apoderados en el trámite frente a las mismas, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, concluyó que aquellas se refieren a aspectos que no evidencian un incumplimiento de las normas urbanísticas a las que debe someterse la formulación de la modificación del Plan Parcial, en los términos del numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 24 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Reglamentario 1077 de 2015; observaciones y recomendaciones que, en todo caso, fueron atendidas en el Documento Técnico de Soporte (DTS) y en la elaboración del presente acto administrativo de adopción de la modificación del Plan Parcial, conforme se dispone en la parte resolutive de este decreto.

3. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes y socialización.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y en el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó las siguientes actuaciones con el fin de socializar con los propietarios y vecinos colindantes la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, para que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto:

3.1 Respecto de la formulación inicial radicada mediante oficios SDP n.º 1-2020-64130, 1-2020-64230 y 1-2020-64231 del 23 de diciembre de 2020:

3.1.1 Publicación de la documentación de la formulación inicial en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:

Que el 24 de septiembre de 2021, se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, la formulación inicial de la modificación al Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” radicada mediante oficios SDP n.º 1-2020-64130, 1-2020-64230 y 1-2020-64231 del 23 de diciembre de 2020.

3.1.2 Convocatoria a jornada de socialización de la formulación inicial de la modificación del Plan Parcial:

Que para la socialización de la solicitud de modificación al Plan Parcial se efectuaron acciones de convocatoria a través de los siguientes canales:

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 25 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Publicación en diario de amplia circulación: Realizada mediante anuncio en el diario “*La República*” los días 25 y 26 de septiembre de 2021, informando acerca de la radicación de la solicitud de modificación del Plan Parcial, indicando el link de la página web de la SDP en el cual se podía consultar el proyecto, convocando a la socialización y señalando la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta. La entrega a la Secretaría Distrital de Planeación de dicha publicación fue realizada por el promotor, mediante el radicado SDP n.º 1-2021-86748 del 27 de septiembre de 2021.

Correspondencia física: Los días 27, 28 y 30 de septiembre de 2021, la empresa de mensajería Redex entregó las cartas de convocatoria a la socialización de la propuesta de modificación al Plan Parcial, con radicado SDP n.º 2-2021-82897 del 22 de septiembre de 2021, a los destinatarios relacionados en la siguiente tabla:

Nº	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
1	Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del P.A. Fideicomiso Acero Fidubogotá	Propietario de predio del ámbito de planificación del plan parcial	AK 68 # 19-52	CL 67 # 7-37 Piso 3, Bogotá D.C.
2	Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del P.A. Fideicomiso Urban Salitre Fidubogotá	Propietario de predios del ámbito de planificación del plan parcial	AK 68 # 19-52 IN 5, AK 68 # 19-52 IN 4, AK 68 # 19-52 IN 3, AK 68 # 19-52 IN 2, AK 68 # 19-52 IN 1	CL 67 # 7-37 Piso 3, Bogotá D.C.
3	Grupo CBC S.A.S.	Propietario de predio del área de manejo	CL 19 # 66-30	CL 19 # 66-30, Bogotá D.C.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 26 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

N°	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
		diferenciado del plan parcial		
4	Leticia S.A.S. (Industrias e Inversiones Leticia Ltda.)	Propietario de predio del área de manejo diferenciado del plan parcial	CL 19 # 66-62	KR 53 # 17A-39, Bogotá D.C.
5	Instituto Nacional de Vías INVIAS	Propietario de predio colindante al plan parcial	KR 65B # 18B-50	CL 25G # 73B-90, Complejo Empresarial Central Point, Bogotá D.C.

Divulgación página web y redes sociales de la SDP: El 24 de septiembre de 2021 se actualizó el micrositio del Plan Parcial, divulgando la convocatoria a la socialización y la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta. Lo anterior, también fue informado el 29 de septiembre de 2021 en las redes sociales de la Secretaría Distrital de Planeación Facebook y Twitter (ahora X).

Correo electrónico: El 29 de septiembre de 2021, se remitió por parte de la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, un correo electrónico reiterando la convocatoria a la jornada de socialización a propietarios del ámbito del Plan Parcial, vecinos colindantes y entidades. Además, se le extendió la invitación a las Juntas de Acción Comunal de los barrios del ámbito del Plan Parcial.

3.1.3 Socialización:

Que la jornada de socialización se realizó de manera virtual, el jueves 30 de septiembre de 2021, de 4:30 a 6:00 p.m., a través del enlace de Google Meet que se presenta a continuación: <https://meet.google.com/krx-jfnx-hai>. A esta jornada asistieron catorce (14)

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 27 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

ciudadanos/entidades y tres (3) servidores públicos de la Secretaría Distrital de Planeación. El listado de asistentes registrados hace parte del expediente del trámite de formulación de la modificación del Plan Parcial.

3.1.4 Observaciones:

Que durante la jornada de socialización de la formulación inicial de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, se presentaron dos (2) inquietudes, las cuales fueron atendidas en la socialización. Por su parte, los interesados podían enviar sus observaciones y recomendaciones al correo electrónico dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o radicarlas en la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación en el SuperCADE de la Carrera 30 # 25 - 90 hasta el 11 de octubre de 2021. En el término dispuesto por la entidad no se recibieron inquietudes, observaciones y/o recomendaciones, sin embargo, posteriormente, los días 13 y 29 de octubre de 2021 se recibieron observaciones mediante los radicados SDP n°.s 1-2021-93082 y 1-2021-98771, respectivamente.

Que a las inquietudes, observaciones y/o recomendaciones de los interesados en la modificación del Plan Parcial se les dio respuesta escrita y fueron incluidas en el Anexo 1 “*MATRIZ DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS A LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "CIUADADELA NUEVO SALITRE"*”, que hace parte integral de la Resolución No. 1992 del 11 de diciembre de 2024 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016*” proferida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP.

3.2 Respeto de la formulación de la modificación ajustada radicada mediante oficio SDP n.º 1-2022-34223 del 13 de marzo de 2022:

3.2.1 Publicación de la documentación de la formulación de la modificación ajustada en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 28 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Que el 23 de septiembre de 2022 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” radicada mediante oficio SDP n.º 1-2022-34223 del 13 de marzo de 2022.

3.2.2 Convocatoria a jornada de socialización de la formulación de la modificación ajustada del Plan Parcial:

Que para la socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial se efectuaron acciones de convocatoria a través de los siguientes canales:

Publicación en diario de amplia circulación: Realizada mediante anuncio en la página 5 del diario *El Espectador* el 24 de septiembre de 2022, informando acerca de la radicación de la solicitud de modificación ajustada del Plan Parcial, indicando el link de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación en el cual se podía consultar el proyecto, convocando a la socialización y señalando la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta.

Correspondencia física: El 22 y 23 de septiembre de 2022 se entregaron las cartas de la convocatoria a la socialización, con radicados SDP n.º 2-2022-136035, 2-2022-136036, 2-2022-136037 y 2-2022-136038 del 20 de septiembre de 2022, y 2-2022-136315 del 21 de septiembre de 2022, a los destinatarios relacionados en la siguiente tabla:

Nº	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
1	Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del P.A Fideicomiso Acero Fidubogotá	Propietario de predios del ámbito de planificación del plan parcial	AK 68 19-52, AK 68 19-52 IN 5, AK 68 19-52 IN 4, AK 68 19-52 IN 3, AK 68 19-52 IN 2, AK 68 19-52 IN 1.	CL 67 # 7-37 Piso 3, Bogotá D.C.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 29 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Nº	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
2	Grupo CBC S.A.S.	Propietario de predio del área de manejo diferenciado del plan parcial	CL 19 # 66-30	CL 19 # 66-30, Bogotá D.C.
3	Leticia S.A.S. (Industrias e Inversiones Leticia Ltda.)	Propietario de predio del área de manejo diferenciado del plan parcial	CL 19 # 66-62	KR 53 # 17A-39, Bogotá D.C.
4	Instituto Nacional de Vías INVIAS	Propietario de predio colindante al plan parcial	KR 65B # 18B-50	CL 25G # 73B-90, Complejo Empresarial Central Point, Bogotá D.C.
5	Conjunto Residencial Urban Salitre Zurich P.H.	Propietarios unidades de uso de la propiedad horizontal	KR 66 # 19-72/78	KR 66 # 19-72/78

Divulgación página web de la SDP: El 26 de septiembre de 2022 se informó sobre la publicación de la solicitud de modificación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, se convocó a la jornada de socialización y se divulgó la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta ajustada, en la sección de “Noticias” de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación. En la misma fecha, en el banner de la página principal de la página web antes referida, se convocó a la jornada de socialización.

Lo anterior, también fue informado el 23 de septiembre de 2022 en la sección “Calendario de Actividades y Eventos” de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

Correos electrónicos: El 22 de septiembre de 2022, se remitieron por parte de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, correos electrónicos reiterando la invitación a la jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 30 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, a los propietarios de los predios del ámbito de planificación, de los predios del área de manejo diferenciado y de los predios colindantes al Plan Parcial, así como a los propietarios de las unidades que conforman la propiedad horizontal también ubicada dentro del ámbito del Plan Parcial.

3.2.3 Socialización:

Que la jornada de socialización se realizó de manera virtual, el 28 de septiembre de 2022, de 8:00 a 11:00 a.m., a través del enlace de Google Meet que se presenta a continuación: <https://meet.google.com/dpa-djzf-pyj>. A esta jornada asistieron veintidós (22) ciudadanos/entidades y cuatro (4) servidores públicos de la SDP. El listado de asistentes registrados hace parte del expediente del trámite de formulación de la modificación del Plan Parcial.

3.2.4 Observaciones:

Que durante la jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, se presentaron quince (15) intervenciones, las cuales fueron atendidas en la socialización.

Que adicionalmente, los interesados podían enviar sus observaciones y recomendaciones al correo electrónico dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o radicarlas en la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación en el SuperCADE de la Carrera 30 # 25 - 90 hasta el 05 de octubre de 2022. No obstante, por solicitud de los ciudadanos este plazo fue extendido hasta el 12 de octubre de 2022.

Que, como consecuencia de lo anterior, se presentaron veinticuatro (24) inquietudes, observaciones y/o recomendaciones en el término dispuesto por la SDP.

Que a las inquietudes, observaciones y/o recomendaciones de los interesados en la modificación del Plan Parcial se les dio respuesta escrita, y se encuentran consolidadas en el Anexo 1 “*MATRIZ DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS A LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "CIUADDELA*

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 31 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

NUEVO SALITRE””, que hace parte integral de la Resolución No. 1992 del 11 de diciembre de 2024 “Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016” proferida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP.

4. Concepto favorable a la viabilidad de la modificación del Plan Parcial emitido por el Comité Distrital de Renovación Urbana.

Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 638 de 2001 “*Por el cual se conforma el Comité Distrital de Renovación Urbana, se definen sus funciones y se dictan otras disposiciones*” y conforme se registra en el acta correspondiente, concluida la revisión de la formulación ajustada de la modificación al Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” y con base en los conceptos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y por las entidades con incidencia en los asuntos objeto de ajuste del proyecto, aquella fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión adelantada el 29 de agosto de 2024, en la que todos los miembros del Comité con injerencia en los aspectos a ser ajustados, emitieron concepto favorable a la viabilidad de la adopción de la modificación del Plan Parcial.

Que teniendo en cuenta que la propuesta de ajuste del Plan Parcial no contiene asuntos que sean competencia de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) y del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), estas entidades se abstuvieron de pronunciarse en la votación en la cual se emitió el concepto favorable para la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”.

5. Resolución de viabilidad.

Que según se indicó, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación profirió la Resolución No. 1992 del 11 de diciembre de 2024 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016*”.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 32 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Que, por tanto, para la Secretaría Distrital de Planeación la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” responde a los lineamientos urbanísticos y a las recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, cumpliendo con la normatividad urbanística y decretos reglamentarios aplicables a la presente actuación.

6. Concertación y consulta de los asuntos ambientales.

Que en los mismos términos del Decreto Distrital 583 de 2016 “*Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones*”, la presente modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” no se encuentra dentro de ninguna de las situaciones taxativamente definidas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, razón por la cual no es objeto de concertación ambiental.

Que en todo caso, la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio n.º 2021EE61168 del 07 de abril de 2021, emitido por la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial, con radicado SDP n.º 1-2021-27650 del 08 de abril de 2021, señaló que esta modificación no requiere pronunciamiento de la autoridad ambiental, y por lo tanto, ratificó las determinantes ambientales emitidas en la viabilidad ambiental SDA 2016EE128842 del 28 de julio de 2016 que soportó el trámite de adopción del Decreto Distrital 583 de 2016.

7. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.

Que con el fin de determinar si con la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el “*Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía*” de fecha 03 de marzo de 2025, en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, en el cual se realizó la comparación normativa entre el Decreto Distrital 583 de 2016 y la modificación del Plan Parcial y se concluyó que con la modificación del Plan Parcial de

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 283 DE 125 JUN 2020 Pág. 33 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” **NO** se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, en virtud de que no existe modificación del régimen de usos del suelo, ni la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad del proyecto.

8. Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular n.º 2500023150002001-00479-02.

Que mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 2500023150002001-00479-02, la Magistrada Sustanciadora, Doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó lo siguiente:

“(…) SEGUNDO: ORDÉNASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL como también a los ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTÁ y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia. (…)”

Que la mencionada decisión judicial fue notificada al Distrito Capital a través de la Secretaría Jurídica Distrital el 3 de diciembre de 2020 y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el Distrito presentó una solicitud de aclaración de la medida cautelar el 9 de diciembre de ese mismo año; frente a la cual la Magistrada ponente, mediante auto del 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, precisó su decisión en los siguientes términos:

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **125 JUN 2025** Pág. 34 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

“SEGUNDO: ACLÁRASE el ORDINAL SEGUNDO del auto de 2 de diciembre de 2020 en los términos señalados en la parte considerativa de esta providencia”.

Que en la parte considerativa de la mencionada providencia la Magistrada ponente señaló que “(...) la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogano, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales (...)” y adicionalmente indicó lo siguiente:

“En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones:

(...)

5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.

6. Los planes parciales que se estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad”.

Que no obstante, y para mayor seguridad de la correcta aplicación del auto del 16 de diciembre de 2020, el 29 de julio de 2021 el Doctor Carlos Eduardo Medellín Becerra, en su calidad de apoderado judicial del Distrito Capital de Bogotá, elevó consulta a la Doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, magistrada del Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección “B”, sobre el alcance de la decisión adoptada en los proveídos del 2 y 16 de diciembre de 2020, de la siguiente manera:

“En consecuencia, de manera atenta elevamos consulta a su Despacho con el propósito de indagar si al amparo del supuesto contenido en el numeral 5 de la parte considerativa de la decisión en cuestión, es posible adoptar modificaciones de planes parciales, previamente aprobados, que se ajustan a la normatividad vigente, que no

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 35 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

contravienen las determinantes ambientales, pero que en razón de la modificación deben surtir el trámite de concertación ambiental y que cuentan con los “(...) permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente”; o si por el contrario, es viable tramitar una modificación a un Plan Parcial previamente adoptado por el distrito que contempla asuntos o elementos ambientales y que cuenta con la respectiva autorización de la autoridad competente, con fundamento en la situación descrita en el numeral 3 de la parte considerativa de dicha decisión”.

Que en razón de lo anterior, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante auto del 5 de noviembre de 2021, resolvió la consulta efectuada, transcribiendo los antecedentes que conllevaron a la expedición de los autos del 2 y 16 de diciembre de 2020, precisando la normatividad aplicable al estudio y adopción de planes parciales, y concluyendo que *“Mutatis mutandis, el ajuste al Plan Parcial aprobado mediante acto administrativo, o que ya alcanzó la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental es un supuesto de hecho que el legislador contempló, y en tales condiciones le corresponde al solicitante agotar ante la autoridad ambiental el procedimiento señalado en el artículo 27 transcrito”.*

Que así mismo el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección “B”, dispuso *“PONER DE PRESENTE al señor apoderado del Distrito Capital la normativa que regla la opción de presentar ajustes a un Plan Parcial ya aprobado mediante acto administrativo, o que ya ha alcanzó (SIC) la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental en los términos previstos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997”.*

Que de acuerdo con lo señalado en el auto del 5 de noviembre de 2021 expedido por la honorable magistrada Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, de la Subsección “B” de la Sección Cuarta del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, dentro del expediente identificado con el radicado número 250002315000-2001-00479-02, se considera viable la modificación de un Plan Parcial previamente adoptado siempre y cuando se cumpla el trámite de concertación ambiental de la respectiva modificación, en caso de requerirse, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE _____ Pág. 36 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Que, de conformidad con lo anterior, la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” se encuentra enmarcada dentro de las excepciones 5 y 6 de la parte considerativa del Auto de fecha 16 de diciembre de 2020, en tanto que el instrumento de planeamiento ya se encontraba adoptado al momento en que fue proferido el Auto transcrito, no contempla asuntos ambientales, y los predios que forman parte de su ámbito de aplicación se localizan en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

9. Publicación según numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) -Ley 1437 de 2011-

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011- y en el artículo 69 del Decreto Distrital 479 de 2024, se invitó a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en el sistema de información jurídica «LegalBog Participa» de la Secretaría Jurídica Distrital, del 11 al 18 de marzo de 2025; término durante el cual se recibieron dos (2) observaciones al proyecto de decreto, frente a las cuales la Secretaría Distrital de Planeación se pronunció mediante la matriz de observaciones y respuestas que fue debidamente publicada en el mismo portal «LegalBog Participa».

Que la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Decreto Distrital 190 de 2004 -POT vigente y aplicable al momento de la radicación de la formulación para la modificación del Plan Parcial- y en los Decretos Distritales 448 de 2014, 562 de 2014, 575 de 2015, 539 de 2015 y 079 y 080 de 2016, y en consecuencia, se procede a la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”.

Que, en mérito de lo expuesto,

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 125 JUN 2025 Pág. 37 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

DECRETA

Artículo 1°. Adopción. Adóptese la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” ubicado en la Localidad de Puente Aranda, en el sector normativo 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 111 – Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, en los términos establecidos en el presente acto administrativo.

Artículo 2°. Documentos de la modificación. Hacen parte integral del presente decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Anexo n.º 1	Documento Técnico de Soporte (DTS) de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “ <i>Ciudadela Nuevo Salitre</i> ”.
Anexo n.º 2	Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “ <i>Ciudadela Nuevo Salitre</i> ”, ubicado en la localidad de Puente Aranda.
Anexo n.º 3	Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía de fecha 03 de marzo de 2025.
Anexo n.º 4	Oficio n.º 3050001 S-2024-136503 de fecha 07 de mayo de 2024 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB-, con radicado SDP n.º 1-2024-25631 de fecha 09 de mayo de 2024.
Anexo n.º 5	Oficio n.º SI 202422409734321 de fecha 14 de agosto de 2024 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), con radicado SDP n.º 1-2024-44145 de fecha 16 de agosto de 2024.

Parágrafo. Los documentos que conforman el expediente documental correspondiente a la etapa de formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, serán custodiados por la Secretaría Distrital de Planeación.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 38 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 3°. Áreas Privadas Afectas al Uso Público - A.P.A.U.P. Modifíquese el artículo 18 del Decreto Distrital 583 de 2016, el cual quedará así:

“Artículo 18°.- ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - A.P.A.U.P. Las “Áreas Privadas Afectas al Uso Público- A.P.A.U.P.” propuestas para el Plan Parcial corresponden a áreas libres de propiedad privada que hacen parte del espacio público y que limitan con bienes de uso público, comprendidas entre la línea de demarcación de la vía y el área útil privada, en las cuales no se admite ningún tipo de edificación ni cerramiento sobre su superficie.

El Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” reconoce como áreas privadas afectas al uso público, las cuales se identifican en el Documento Técnico de Soporte, Plano No. 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales” y según el siguiente cuadro:

CUADRO DE ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO – A.P.A.U.P.	
DESCRIPCIÓN	ÁREA
FRANJAS AMBIENTALES - AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.)	3,393.31
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	741.01
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22- Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	688.43
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1,269.65
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	390.01
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. CL 19 - Av. Industrial - (1)	304.22
PLAZAS Y PLAZOLETAS - AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.)	6,575.01
A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil	3,377.17
A.P.A.U.P. Plaza Parque	1,326.28
A.P.A.U.P. Plazoleta	1,871.56
AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.)	6,001.29
A.P.A.U.P. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	1,103.26
A.P.A.U.P. Vía V-4 – CL 20 - (1)	366.14

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 39 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

CUADRO DE ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO – A.P.A.U.P.	
DESCRIPCIÓN	ÁREA
A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (1)	1,237.31
A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (2)	386.57
A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (3)	1,242.01
A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (4)	1,666.00

Las condiciones de manejo de las A.P.A.U.P., serán las siguientes:

a) Los sótanos podrán desarrollarse en la totalidad del suelo útil del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, incluso bajo las zonas definidas como A.P.A.U.P.

b) Las A.P.A.U.P. contendrán mobiliario urbano relacionado a actividades lúdicas y recreativas de tipo pasivo y activo que respondan al uso y disfrute de los habitantes del proyecto y del sector.

c) Las A.P.A.U.P. podrán trabajarse con pendientes y en nivel diferente al andén, siempre que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, conforme a la normatividad vigente.

d) La proporción de superficies duras y verdes de las A.P.A.U.P., responderá a la necesidad de garantizar accesos a las edificaciones de usos residenciales, comerciales, a sus sótanos y semisótanos, al igual que a los diseños arquitectónicos propuestos para cada lote y/o Supermanzana en la que se encuentren ubicadas, lo anterior en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

e) Las A.P.A.U.P. no podrán plantear o tener ningún tipo de cerramiento contra espacio público.

f) En las A.P.A.U.P. definidas como franjas ambientales complementarias exigidas por la Secretaría Distrital de Ambiente solo se podrán construir sótanos, y desarrollarse en

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 40 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

porcentajes de superficies duras y verdes que garanticen la mitigación de los impactos ambientales identificados.

Parágrafo 1. *Las A.P.A.U.P. se integrarán a las franjas de control ambiental, la red de andenes y ciclo-rutas propuestas. Para el efecto, se desarrollará un proyecto integral de acuerdo con las normas de espacio público establecidas en el presente decreto y en la normatividad vigente y se precisarán en las licencias urbanísticas que se expidan en desarrollo del presente plan parcial y en los correspondientes reglamentos de propiedad horizontal.*

Parágrafo 2. *Las A.P.A.U.P. tienen como propósito elevar el indicador de espacio público del proyecto y por ser áreas privadas no se consideran cesiones, por tanto, la administración y el mantenimiento de las A.P.A.U.P. no está a cargo de la Administración Distrital.”*

Artículo 4º. Edificabilidad y volumetría. Modifíquese el artículo 22 del Decreto Distrital 583 de 2016, el cual quedará así:

“Artículo 22º.- EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA. *El área total construida corresponde al total permitido dentro del área de planificación del Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre”. La distribución particular del número de metros cuadrados posibles para cada una de las supermanzanas será la resultante de aplicar las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines, retrocesos, provisión del equipamiento comunal privado y las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, así como las disposiciones de los artículos 6 y 16 del Decreto Distrital 562 de 2014, el Decreto Distrital 575 de 2015, y aquellas establecidas en el presente decreto, sin que en ningún caso se exceda el límite establecido en la siguiente tabla:*

ÁREAS PPRU - CNS.	SMZ1 L1	SMZ1 L2	SMZ2	SMZ3 L1	SMZ3 L2	ÁREA TOTAL
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO						61.206,00

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 41 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

IC PROPUESTO						3.30
ÁREA CONSTRUIDA (en los términos del artículo 5 del Decreto Distrital 138 de 2015)						201.979,80
ÁREA VIVIENDA NO VIS	84.499,02		56.440,19	38.540,59		179.479,80
ÁREA VIVIENDA VIS		9.000,00				9.000,00
ÁREA COMERCIO ZONAL Y VECINAL	2.000,00		2.000,00	2.000,00	1.500,00	7.500,00
ÁREA SERVICIOS			6.000,00			6.000,00
ÁREA CONSTRUIDA INCLUYENDO VIP						212.329,80
ÁREA VIVIENDA NO VIS, VIS, COMERCIO ZONAL Y VECINAL Y SERVICIOS	86.499,02	9.000,00	64.440,19	40.540,59	1.500,00	201.979,80
ÁREA VIVIENDA VIP		10.350,00				10.350,00

Nota 1. El área construida de equipamiento comunal público correspondiente a 1.000 m2, no se contabiliza dentro del área construida de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 20 del Decreto Distrital 583 de 2016.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 42 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Nota 2. En la aplicación de las normas correspondientes se deberán tener en cuenta las precisiones contenidas en el Decreto Distrital 138 de 2015 para el cálculo del índice de construcción, así como la definición de Punto Fijo correspondiente al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación común que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso (artículo 2 Decreto Distrital 159 de 2004).

Nota 3. Las Viviendas de Interés Social se incluyen dentro del área del uso residencial aprobado y equivalen a 9.000 m².

22.1. Densidad habitacional.

En función de la estructura de espacio público propuesta, en el área delimitada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” se podrá localizar un número máximo de 2.656 unidades de vivienda, de las cuales 230 corresponden a viviendas de interés prioritario.

22.2. Antejardines y retrocesos.

No se exigirá el planteamiento de antejardines en ninguna de las supermanzanas que constituyen el área útil del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” o retrocesos adicionales sobre las franjas identificadas como Áreas Privadas Afectas al Uso Público A.P.A.U.P.

22.3. Altura.

De conformidad con el Concepto No. 4404-085-198 expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado, la altura máxima permitida para las edificaciones que se localicen al interior del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” es de setenta y cinco metros (75m) sobre la cota de terreno 2.549.83 msnm incluidos tanques elevados, cuarto de

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 43 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

máquinas y torres de comunicaciones, y atenderán las condiciones previstas en el Decreto Distrital 562 de 2014.

22.4. Aislamientos y empates entre edificaciones.

El planteamiento volumétrico de las edificaciones que se ubiquen al interior del área del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el artículo 2 del Decreto Distrital 575 de 2015.

22.5. Voladizos.

Para efectos de determinar el voladizo, se tiene en cuenta la condición especial del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, el cual no exige antejardín, sin embargo si cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. que rodean las áreas útiles.

<i>Se podrán construir voladizos en los casos específicos relacionados así:</i>	<i>Dimensión voladizo</i>
<i>Sobre áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P.</i>	<i>1.00 metros</i>
<i>Sobre áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P más control ambiental</i>	<i>1.50 metros</i>
<i>Sobre Vías vehiculares mayores a 15 y hasta 22 metros (sin antejardín)</i>	<i>0.60 metros</i>
<i>Sobre Control Ambiental en Vías de Malla vial arterial V-1, V-2 y V-3.</i>	<i>1.50 metros</i>

22.6. Equipamiento comunal privado.

Las disposiciones generales definidas respecto al equipamiento comunal privado del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” corresponderán a lo establecido en el artículo 10 del Decreto Distrital 562 de 2014.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **2-5 JUN 2025** Pág. 44 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

22.7. Cerramientos.

Las disposiciones generales definidas respecto a los cerramientos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” corresponderán a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 575 de 2015. No se permiten cerramientos en el lindero entre las A.P.A.U.P y el espacio público del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

22.8. Sótanos y semisótanos.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, no exige antejardín, pero cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. que rodean las áreas útiles, se podrán ubicar sótanos y semisótanos en los casos específicos relacionados así:

- a) No se permiten sótanos y semisótano bajo áreas públicas de control ambiental.*
- b) Se permiten sótanos a partir del lindero del lote.*
- c) Se permiten semisótanos a partir del paramento de construcción.*

22.9. Accesos vehiculares y peatonales.

Se cumplirá con lo establecido en los artículos 182 y 197 del Decreto Distrital 190 de 2004.

En el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” no se exige antejardín, pero cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. que rodean las áreas útiles.

Se permiten accesos y salidas vehiculares y peatonales sobre áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. y sobre Controles Ambientales (según Decreto Distrital 542 de

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 45 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

2015 “Por el cual se adopta la Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental en la Ciudad de Bogotá D.C.”).

22.10. Rampas y escaleras.

Para efectos de determinar las normas de rampas vehiculares y peatonales y las escaleras, se tiene en cuenta la condición especial del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, en el cual no se exige antejardín, sin embargo, si cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. en las cuales se podrán construir rampas y escaleras de acceso a las edificaciones a partir del paramento de construcción del predio.

a) Se deben construir rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso peatonal al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.

b) Las rampas vehiculares deben tener máximo 20% de pendiente.

c) Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir la norma técnica que las reglamenta, especialmente lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

Parágrafo. *Sin perjuicio de los valores indicados en la tabla que hace parte del presente artículo, la edificabilidad del Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” se entenderá como la suma de los metros cuadrados asignados para cada una de las áreas útiles por supermanzana y asociados con los usos propuestos, el cual podrá ser sujeto de conversión y libre asignación al interior de cada una de las áreas útiles previstas, teniendo en cuenta las condiciones de aplicación de los factores de conversión establecidas en el artículo 26A del presente decreto.”*

Artículo 5°. Factores de Conversión. Adiciónese el artículo 26A al Decreto Distrital 583 de 2016, así:

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 46 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

“Artículo 26A°.- FACTORES DE CONVERSIÓN. Para mantener el equilibrio del sistema de reparto de cargas y beneficios, en el momento de la ejecución del Plan Parcial, en cada una de las áreas útiles de las supermanzanas, se podrán convertir los metros cuadrados que le corresponden a un uso a metros cuadrados de otro uso, aplicando los factores de conversión y la metodología que se indica a continuación:

Factores de conversión:

<i>Uso Conversión</i>	<i>Comercio</i>	<i>Servicios</i>	<i>Vivienda No-VIS</i>	<i>VIS</i>
<i>Uso Inicial</i>				
<i>Comercio</i>	1,00	1,14	1,33	2,07
<i>Servicios</i>	0,88	1,00	1,17	1,81
<i>Vivienda No VIS</i>	0,75	0,86	1,00	1,55
<i>VIS</i>	0,48	0,55	0,64	1,00

Metodología:

- *Determinación de los metros cuadrados del Uso Actual (uso previsto inicialmente): Una vez definido el factor de conversión se deberán determinar los metros cuadrados del producto inmobiliario con el Uso Actual que se desea cambiar.*
- *Determinación de los metros cuadrados del Uso Nuevo (uso a proponer): Para el cálculo de los metros cuadrados del Uso Nuevo que se pretenda desarrollar se deberán convertir los metros cuadrados del Uso Actual aplicando la siguiente fórmula:*

$$Mcf = mci * fc$$

Donde:

Mcf: Metros Cuadrados Finales
Mci: Metros Cuadrados Iniciales
Fc: Factor de Conversión

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 47 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

- *Validación de los metros cuadrados resultantes: Se deberá validar el número de metros cuadrados resultantes de la conversión, tanto del Uso Actual como del Uso Nuevo, garantizando que en ningún caso se haya asignado una mayor edificabilidad al total aprobado para el Plan Parcial en relación con las áreas útiles para cada supermanzana.*
- *Así mismo y sin perjuicio del índice de construcción establecido para los usos asignados a cada una de las áreas útiles por supermanzana, se permitirá en el marco del proceso de licenciamiento urbanístico aplicar el factor de conversión siempre que se dé cumplimiento a los siguientes criterios, sin excepción:*

26A.1. Cumplir integralmente las normas de volumetría establecidas en el presente decreto según corresponda.

26A.2. El número total de estacionamientos no podrá variar en una proporción mayor o menor al 5% respecto del escenario base del Estudio de Tránsito aprobado para la adopción del Decreto Distrital 583 de 2016.

26A.3. El número de vehículos que el proyecto aporta y/o atrae a la red en la hora de máxima demanda no podrá variar en una proporción mayor o menor al 5% respecto del escenario base del Estudio de Tránsito aprobado para la adopción del Decreto Distrital 583 de 2016.

26A.4. La nueva composición de usos no puede superar la capacidad técnica de las redes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, que resulte aprobada por parte de las empresas prestadoras, de conformidad con lo dispuesto en la presente modificación del Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre”.

26A.5. El número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en el Plan Parcial corresponderá al límite de metros cuadrados de espacio público establecido para el total de habitantes que se localizarán en las mismas, manteniendo en todo caso la relación de 4 m² de espacio público efectivo por habitante y 5.930 habitantes totales.

26A.6. Cualquier conversión de usos debe asegurar el cumplimiento de las obligaciones de provisión de cupos de estacionamiento aplicables para cada caso, en correspondencia con

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 283 DE 25 JUN 2025 Pág. 48 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

las exigencias establecidas en el cuadro Anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 y que resulten aplicables al sector de demanda C, en el cual se ubica el Plan Parcial, empleando la bolsa de cupos ya definida.

26A.7. Tanto el total de metros cuadrados construibles como el número de estacionamientos conforman bolsas agotables; en ese sentido, será responsabilidad del promotor o desarrollador llevar la debida contabilización de los mismos, quedando en libertad de asignarlos a las áreas útiles de conformidad con las condiciones de demanda de los productos inmobiliarios que resulten convenientes al momento de efectuar su comercialización, teniendo en cuenta la restricción en el porcentaje de variación del número de estacionamientos prevista en el numeral 26A.2. de este artículo y previa verificación del cumplimiento por parte del curador urbano en el momento del licenciamiento urbanístico. En todo caso, las obligaciones relacionadas con la generación efectiva de unidades VIP y VIS deberán mantener la cantidad de unidades previstas, esto es 230 unidades VIP y 200 unidades VIS.”

Artículo 6°. Documentos del Plan Parcial. Modifíquese el artículo 38 del Decreto Distrital 583 de 2016, el cual quedará así:

“Artículo 38°- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, los siguientes documentos:

38.1. Documentos de adopción del Plan Parcial.

38.1.1. Plano 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales”.

38.1.2. Plano 2/2 “Delimitación y condiciones del Área de Planificación”.

38.1.3. Anexo 1 - Oficio 2015EE240004 del 1 de diciembre de 2015 y el 2016EE128842 del 28 de julio de 2016 expedidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

38.1.4. Anexo 2 - Oficio No. 2016EE3823 del 8 de abril de 2016 expedido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 49 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

38.2. Documentos de la modificación del Plan Parcial.

38.2.1. Anexo n.º 1 - Documento Técnico de Soporte (DTS) de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

38.2.2. Anexo n.º 2 - Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda.

38.2.3. Anexo n.º 3 - Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía de fecha 03 de marzo de 2025.

38.2.4. Anexo n.º 4 - Oficio n.º 3050001 S-2024-136503 de fecha 07 de mayo de 2024 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB-, con radicado SDP n.º 1-2024-25631 de fecha 09 de mayo de 2024.

38.2.5. Anexo n.º 5 - Oficio n.º SI 202422409734321 de fecha 14 de agosto de 2024 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), con radicado SDP n.º 1-2024-44145 de fecha 16 de agosto de 2024.”

Artículo 7º. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017 -compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017-, en el Decreto Distrital 803 de 2018, y además, en el “Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía” de fecha 03 de marzo de 2025 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), en el cual se realizó la comparación normativa entre el Decreto Distrital 583 de 2016 y la modificación del Plan Parcial, como consecuencia de la adopción de la presente modificación **NO** se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, en virtud de que no existe modificación del régimen de usos del suelo, ni la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad del proyecto.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **283** DE **25 JUN 2025** Pág. 50 de 50

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ciudadela Nuevo Salitre’ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 8°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, modifica los artículos 18, 22 y 38 del Decreto Distrital 583 de 2016, y adiciona al mismo el artículo 26A. Las demás disposiciones del Decreto Distrital 583 de 2016 que no fueron modificadas o derogadas en el presente acto administrativo continúan vigentes.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá D.C., a los

25 JUN 2025
Carlos F. Galán

CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

Urosula Ablanque
URSULA ABLANQUE MEJÍA
Secretaria Distrital de Planeación

Proyectó: María Claudia Ardila -Abogada Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo. *[Firma]*
Margarita Rosa Caicedo -Arquitecta Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo. *[Firma]*

Revisó: Edwin Emir Garzón Garzón -Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial. *[Firma]*
Andrés Aguirre -Abogado Contratista Subsecretaría Jurídica. *[Firma]*
Juan Sebastián Ortiz -Abogado Contratista Dirección de Desarrollo del Suelo. *[Firma]*
María Paula Romero -Abogada Contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. *[Firma]*

Aprobó: Natalia Silva Mora-Subsecretaria de Planeación Territorial. *[Firma]*
Deisi Lorena Pardo Peña-Subsecretaria Jurídica. *[Firma]*
Tatiana Valencia Salazar-Directora de Desarrollo del Suelo. *[Firma]*
Giovanni Perdomo Sanabria-Director de Análisis y Conceptos Jurídicos. *[Firma]*
Astrid Zulema Garzón-Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo. *[Firma]*

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CIUDADELA NUEVO SALITRE”



Documento Técnico de Soporte
Propuesta de modificación

Bogotá D.C. - junio de 2024

TABLA DE CONTENIDO

1. Antecedentes y condiciones de partida.....	4
1.1 Marco normativo aplicable al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.....	4
1.2 Estado de ejecución del Plan Parcial.	9
2. Condiciones de oportunidad, pertinencia y necesidad del ajuste propuesto.	9
2.1 Cambios en la estructura poblacional de la ciudad y de composición de hogares.....	9
2.2 Cambios en la dinámica inmobiliaria y estructura de oferta de productos inmobiliarios.	15
2.3 Articulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” a los sistemas de transporte masivo (TM Troncal Avenida 68 y Regiotram de Occidente).....	20
2.4 Impacto de la propuesta de modificación en el planteamiento de técnico de las redes de acueducto y alcantarillado previamente aprobadas.	23
2.4.1 Verificación de la capacidad de la red de alcantarillado sanitario de la propuesta de modificación del Plan Parcial.	24
2.4.2 Verificación de la capacidad de la red de acueducto de la propuesta de modificación del Plan Parcial.....	25
2.4.3 Verificación de la capacidad de la red de alcantarillado pluvial de la propuesta de modificación del Plan Parcial.	27
2.5 Ajuste en el modelo de asignación de aprovechamientos urbanísticos y equivalencia de derechos de edificabilidad.....	27
2.5.1 Áreas Generales del Plan Parcial.....	27
2.5.2 Identificación de Cargas del Plan Parcial	29
2.5.3 Productos Inmobiliarios y Ventas Estimadas	33
2.5.4 Edificabilidad y Usos.....	35
2.5.5 Cuantificación de Costos Directos.....	36
2.5.6 Cuantificación de los Costos Indirectos.....	38
2.5.7 Balance económico de la propuesta de ajuste al Plan Parcial	41
2.5.8 Reparto de Ventas y tabla de equivalencia entre usos	44
3. Instancias o autoridades competentes en el trámite de la solicitud de ajuste.....	47
4. Anexo análisis de valor residual de lote por uso.	47
4.1 Análisis Residual del Uso de Comercio y Servicios	47
4.2 Análisis Residual del Uso de Vivienda Tipo 5.....	49
4.3 Análisis Residual del Uso de Vivienda de Interés Social – VIS.....	50
4.4 Análisis Residual del Uso de Vivienda de Interés Prioritario – VIP	51

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Edificabilidad Plan Parcial actual vs propuesta	18
Tabla 2 Cupos de estacionamiento - ajuste Plan Parcial	22
Tabla 3 Cuadro de áreas PPRU Ciudadela Nuevo Salitre	27
Tabla 4 Identificación y cuantificación de Cargas Urbanísticas PPRU CNS	31
Tabla 5 Productos inmobiliarios y ventas estimadas	34
Tabla 6 Edificabilidad y usos propuestos.....	35
Tabla 7 Costos directos - propuesta de ajuste	37
Tabla 8 Costos indirectos - propuesta de ajuste	38
Tabla 9 Balance propuesta ajuste - cálculo residual.....	43
Tabla 10. Balance general - reparto de cargas y beneficios propuesta ajuste Plan Parcial	44
Tabla 11. Valores proyectados de venta por metro cuadrado	45
Tabla 12 Factores de conversión de usos	45

INDICE DE GRAFICAS

Gráfica 1 Porcentaje de hogares de una persona por estrato	10
Gráfica 2 Porcentaje de hogares unipersonales por localidad	11
Gráfica 3. Puente Aranda: Distribución de grupos poblacionales 2017	13
Gráfica 4. Tipología de hogares de Bogotá 2021	14
Gráfica 5 Venta de apartamentos Bogotá – Abril 2020	16
Gráfica 6. Area construida de nuevos predios residenciales	16
Gráfica 7. Variación anual Costos de construcción de vivienda.....	30
Gráfica 8 Metodología técnica valuatoria residual	42

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Estado de ejecución obras Plan Parcial 2020	9
Ilustración 2. Reemplazo de red de acueducto - Tramo AC 13 a KR 65B	26

1. Antecedentes y condiciones de partida.

1.1 Marco normativo aplicable al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, fue formulado dentro del período de vigencia del Plan Distrital de Desarrollo contenido en el Acuerdo 489 de 2012 “*por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2012-2016. Bogotá Humana*”, y en correspondencia con lo anterior, presenta en este momento condiciones normativas derivadas de los distintos actos administrativos reglamentarios expedidos por la administración distrital y que a la postre han servido de base para el trámite y expedición de las licencias urbanísticas que permiten el desarrollo de las obras que en este momento se ejecutan.

Dentro de los citados actos administrativos, valga referir la existencia del Decreto Distrital 448 de 2014 mediante el cual la Administración definió la “*política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promuevan la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos, que cumplan además con los objetivos de ordenamiento territorial de controlar los procesos de expansión urbana a través de un uso eficiente del suelo, en particular en el centro de la ciudad y que propendan por el equilibrio y equidad territorial para disminuir las causas que generan exclusión y segregación socio-espacial*”, así como definió la participación de las entidades públicas distritales en dichos proyectos, incluidos los planes parciales de renovación urbana. Actuando en consecuencia con ello, el promotor del Plan Parcial de renovación urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” suscribió una carta de intención con la Secretaria Distrital de Hábitat el 11 de junio de 2015 y en ella las dos partes manifestaron su deseo de incluir “*un porcentaje de suelo útil para VIP, en cumplimiento de las normas legales y reglamentarias de carácter nacional y local vigentes*”, así como asegurar “*la destinación del 20% del suelo útil a VIP y la construcción de las correspondientes viviendas (...)*”, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Distrital 138 de 2015 reglamentario del Artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 “*para asegurar el cumplimiento del Programa de vivienda y Hábitat humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá D.C. 2012-2016*” el cual “*establece la obligación de destinar el 20% del suelo útil de los planes parciales de renovación urbana a Vivienda de Interés Prioritaria VIP, durante el primer año de la vigencia del citado Decreto y del 30% en el segundo año de dicha vigencia.*” (Subrayas fuera de texto).

Posteriormente, si bien el Decreto Distrital 079 de 2016 derogó expresamente los decretos distritales 562 de 2014 y 575 de 2015, a su turno definió un régimen de transición en su artículo 3° para los planes parciales de renovación urbana en los siguientes términos: “*1.4. Los Planes Parciales de Renovación Urbana cuya formulación haya sido radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación, con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, se adelantarán de conformidad con lo establecido en las normas vigentes al momento de su radicación.*”, hecho por el cual mediante el Decreto Distrital 583 de 2016 fue adoptado el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” en la localidad de Puente Aranda, en la modalidad de redesarrollo, acorde con lo establecido en el Artículo 1° del Decreto Distrital 539 de 2015 “*por el cual se incorporan unas áreas al Tratamiento de Renovación Urbana, localizadas en la UPZ N° 111 – Puente Aranda.*”, aun cuando para tal momento ya se encontraba vigente el Acuerdo Distrital 645 de 2016 con el cual se adoptó el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para

Bogotá 2016-2020 “*Bogotá Mejor para Todos*”, mismo que conforme a su artículo 164, derogó expresamente y en su totalidad el Acuerdo 489 de 2012.

En consonancia con lo ya señalado, el Decreto Distrital 583 de 2016 por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” señala como marco normativo aplicable en su artículo 3º, “*el establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014, por ende, la interpretación de cualquiera de sus disposiciones deberá sujetarse al mismo, en concordancia con lo establecido en el artículo 3º del Decreto Distrital 079 de 2016.*”, en tanto que en su artículo 37º estableció bajo el título “*Ajuste al Plan Parcial*”, lo siguiente: “*En caso de requerirse, cualquier modificación de las normas contenidas en la presente disposición implicará el ajuste de plan parcial y se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del asunto necesario para el desarrollo del respectivo plan parcial de acuerdo al parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y les será aplicable la norma en la cual se fundamentó el presente Decreto.*”

Esta manifestación resulta de especial relevancia a efectos de presentar a consideración de la Secretaría Distrital de Planeación la presente propuesta de modificación al contenido normativo del Plan Parcial, en la medida en que los asuntos a los que se refiere la citada modificación se remiten expresamente a aspectos de orden estrictamente referidos a la normatividad urbanística en términos del área de las unidades de vivienda cuyo desarrollo se encuentra previsto al interior del ámbito de planificación del instrumento, la inclusión del uso de vivienda de interés social y la flexibilización en la asignación y utilización de los derechos de edificabilidad aprobados previamente, respecto de la totalidad de los lotes útiles contenidos en el planteamiento urbanístico, habida cuenta de los cambios en las dinámicas poblacionales, económicas y de mercado inmobiliario evidenciadas en fuentes oficiales.

Sobre este particular, es menester indicar que dentro de los dos objetivos generales del Plan Parcial “*Ciudadela Nuevo Salitre*” establecidos en el artículo 5º del Decreto Distrital 583 de 2016 se estableció como primer objetivo general lo siguiente: “*a). Concretar los objetivos y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad en materia de renovación urbana, en el marco de la estructuración de una operación de redesarrollo urbanístico consecuente con la tendencia de cambio de uso del suelo presente en el entorno y en la ciudad.*” (Subrayas fuera de texto). A su vez, dentro de las estrategias para la implementación y desarrollo del Plan Parcial “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, el artículo 6º de la misma norma en cita definió como directriz de implementación del criterio estructurante de “*Articulación*” lo siguiente: “*b). el planteamiento urbanístico debe responder a las condiciones ambientales, funcionales, sociales y espaciales que el entorno determina.*”, y como directriz de implementación del criterio estructurante de “*Integración*” lo que a continuación se señala: “*b). Permitir la armónica concurrencia de los planes y programas Distritales aplicables al proyecto y a su área de influencia, con los objetivos particulares definidos para el proyecto por el promotor y los propietarios del suelo.*” (sic).

De igual manera, el Título III del mismo Decreto Distrital 583 de 2016 comprende el compendio de normas urbanísticas y arquitectónicas aplicables al proyecto, entre las que destaca el artículo 21º que reglamenta las normas de uso aplicables al proyecto, definiendo con precisión los usos específicos y sus escalas; así como el artículo 22º reglamentario de las condiciones de edificabilidad y volumetría, entre las que destacan los siguientes apartados:

“El área total construida corresponde al total permitido dentro del área de planificación del Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre”. La distribución particular del número de metros

cuadrados posibles para cada una de las supermanzanas será la resultante de aplicar las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas (...) así como las disposiciones de los artículos 6 y 16 del Decreto Distrital 562 de 2014, el 575 de 2015, y aquellas establecidas en el presente decreto, sin que en ningún caso exceda el límite establecido en la siguiente tabla (...)

(...)

22.1. Densidad habitacional. *En función de la estructura de espacio público propuesta, en el área delimitada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” se podrá localizar un número máximo de 2.160 unidades de vivienda, de las cuales 230 corresponden a viviendas de interés prioritario.”*

En correspondencia con lo anterior, el artículo 24° de la norma en comento estableció las condiciones para el cumplimiento de la obligación de vivienda VIP en el Plan Parcial, estipulando que en aplicación de los artículos 1° y 2° del Decreto Distrital 138 de 2015 dicha obligación se cumpliría en suelo. A efectos de ello, este mismo artículo reconoce la aplicación del parágrafo del artículo 29° del Decreto Distrital 562 de 2014 así como el “*carácter asociativo del Plan Parcial*” originado en la suscripción de una carta de intención entre el promotor y la Secretaría Distrital de Hábitat el 11 de junio de 2015, “*con el objetivo de promover la oferta de vivienda de interés prioritario, marco en el cual el promotor se comprometió a construir 230 viviendas de interés prioritario VIP, que se construirán en el Lote 2 de la Supermanzana 1 en un área útil de 5.430,26 m².*”

En relación a esto último, el artículo 31° del Decreto Distrital 583 de 2016 establece que “*la participación de la Administración Distrital en el presente Plan Parcial de Renovación Urbana se realizará a través de la Secretaría Distrital de Hábitat, quien deberá decidir acerca de la asignación de subsidios distritales de vivienda, en los términos de la carta de intención que suscribió para tal efecto con el promotor del plan parcial, atendiendo lo dispuesto en el artículo 14° del Decreto 138 de 2015.*” Valga señalar en este punto que si bien el artículo 39° del Decreto Distrital 623 de 2016 “*Por el cual se establece el Programa Integral de Vivienda Efectiva y se dictan otras medidas para la generación de vivienda nueva y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y estructurales de las viviendas y se dictan otras disposiciones*”, derogó expresamente el Decreto Distrital 138 de 2015, a efectos de la ejecución del Plan Parcial se reconoce la existencia de los compromisos previamente suscritos con la Secretaría Distrital de Hábitat y, en consideración a ello, la propuesta de ajuste que se presenta en esta oportunidad pretende, entre otras cosas, no solo dar cumplimiento efectivo a ello sino – además – avanzar en el logro de las metas y propósitos establecidos por la actual administración en materia generación efectiva tanto de viviendas VIP como también de viviendas VIS.

En referencia a lo antes dicho, cabe indicar que el Acuerdo Distrital 761 de 2020 “*por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020- 2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”*”, definió los lineamientos de la política de vivienda de interés social y prioritaria en cabeza de la administración distrital actual, destacando la importancia del uso de subsidios para facilitar la adquisición y el acceso a la vivienda así:

“Artículo 15. Definición de Programas. *Los Programas del Plan Distrital de Desarrollo se definen a continuación, agrupados según el propósito:*

Propósito 1: Hacer un nuevo contrato social para incrementar la inclusión social, productiva y política.

Programa 1. Subsidios y transferencias para la equidad. Garantizar un ingreso mínimo por hogar, que reduzca el peso de los factores que afectan la equidad del ingreso de los hogares. Para ello, el programa tiene previsto fortalecer el esquema de subsidios y contribuciones en forma de transferencias monetarias condicionadas y no condicionadas, bonos canjeables por bienes y servicios, subsidios en especie, entre otros para niños, jóvenes, mujeres jefas de hogar, adultos mayores y familias de Bogotá, a fin de reducir los índices de pobreza monetaria, multidimensional y de feminización de la pobreza, consolidando en el mediano y largo plazo los avances logrados con el Sistema de Bogotá Solidaria en Casa, y fortalecer el modelo de inclusión social y ciudadana que contribuya a la participación y transformación cultural, deportiva, recreativa y artística en la vida cotidiana de los ciudadanos de Bogotá.

Facilitar la adquisición y acceso a la vivienda en sus diferentes modalidades para los hogares con menores ingresos de la población, promoviendo incentivos para la construcción de vivienda de interés social y prioritario en zonas de fácil movilidad para el trabajo y el acceso a los derechos de la ciudad, implementando nuevas alternativas de financiación, adquisición y acceso a la vivienda nueva, usada, mejoramiento, arrendamiento, u otras soluciones habitacionales colectivas, a los cuales le aplicarán los subsidios distritales de vivienda, en articulación con subsidios complementarios con prioridad para hogares con jefatura femenina, personas con discapacidad, víctimas del conflicto armado, población étnica y adultos mayores. Estos instrumentos financieros para la gestión del hábitat contribuirán con la reducción del déficit de vivienda y la generación de empleo por la dinamización del sector de la construcción.

(...)

Artículo 75. Porcentajes de suelo con destino al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS). De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 13 y los artículos 8, 18 y 92 de la Ley 388 de 1997, se autoriza a la Administración Distrital para que establezca los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario y las condiciones para su cumplimiento en la ciudad, en suelos de expansión urbana y en suelos urbanos en cualquiera de sus tratamientos urbanísticos, teniendo como base los porcentajes mínimos establecidos por el Gobierno Nacional en los artículos 2.2.2.1.5.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, y por el Plan de Ordenamiento Territorial. La Administración Distrital podrá establecer incentivos y mecanismos que garanticen la construcción efectiva de las Viviendas de Interés Prioritaria (VIP) y Viviendas de Interés Social (VIS), en los términos del parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997. (...).

Igualmente, el mismo Acuerdo Distrital 761 de 2020 establece que “la Secretaría Distrital del Hábitat diseñará el procedimiento y reglamentación para que previo a la enajenación de vivienda de Interés Prioritario o de Interés Social, se otorgue a esta entidad la primera opción de separar las unidades habitacionales con destino a los hogares priorizados que cumplan con los requisitos para la asignación de subsidios y que cuenten con el cierre financiero.”

Ahora bien, la revisión del contexto normativo que se ha efectuado a este punto permite reconocer que el Plan Parcial de renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” contempló en su formulación y adopción la aplicación de la serie de normas referidas anteriormente e

incorporadas como aplicables en el Decreto Distrital 583 de 2016, pero que a la fecha no se encuentran vigentes en el ordenamiento jurídico distrital, lo cual refleja un grado de obsolescencia normativa en función del alcance de los objetivos generales del Plan Parcial, así como la dificultad para articular su operación a la nueva realidad reconocida por la administración distrital a través del Plan de Desarrollo Distrital vigente, en especial lo concerniente al tema de vivienda de interés social y prioritaria.

A esta condición es preciso sumar la serie de cambios en las tendencias del uso del suelo, principalmente en cuanto corresponde al uso residencial en términos de la reducción del tamaño de los hogares y, por extensión, del tamaño de las viviendas que se demandan, hechos que se comprueban con los datos contenidos en fuentes como la Encuesta Multipropósito 2017 de la Secretaría Distrital de Planeación, los datos del Censo Nacional 2018 elaborado por el DANE y recientemente, el documento de Diagnóstico para el Proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación con corte a junio de 2020, así como los datos generados por Galería Inmobiliaria y Camacol. Así mismo, los datos de referencia señalados atrás demuestran igualmente que el segmento del mercado inmobiliario con la mejor dinámica es el de la Vivienda de Interés Social, en contraste con las contracciones históricas recientes del mercado de la vivienda No VIS, lo cual se expresa con claridad en las zonas de renovación urbana.

Es así como, a la luz de lo expuesto y llegados a este momento en el tiempo, el Decreto Distrital 221 de 2020 *“Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 ‘Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 ‘Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI’ y se adoptan otras disposiciones”*, resulta configurar un espacio propicio para atender en parte los supuestos fácticos que determinan el impulso de la actual iniciativa de modificación al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, en la medida en que establece en sus artículos 13° y 14° los incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y de Vivienda de Interés Social (VIS) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, y permite – de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 18° como parte del régimen de transición de dicha norma – que *“los planes parciales adoptados y las licencias urbanísticas expedidas, al momento de entrada en vigencia del presente decreto, podrán acogerse a las disposiciones contenidas en el presente acto administrativo, para lo cual deberán adelantar la respectiva modificación”*.

Es entonces el conjunto de normas que se ha reseñado el que configura el marco de referencia y actuación en materia de reglamentación urbanística aplicable a este punto al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, hecho por el cual resulta mandatorio reconocer que el análisis de la propuesta de modificación que se presenta en esta oportunidad demanda considerar tanto los efectos de las normas que - aun cuando algunas de ellas han resultado posteriormente derogadas - constituyen el fundamento legal, conceptual y de gestión del Plan Parcial, como también sopesar las oportunidades y herramientas contenidas en las normas distritales vigentes, pues es la conjunción de ambas fuentes que se consolida el espacio de ajuste requerido para el proyecto en comento.

1.2 Estado de ejecución del Plan Parcial.

Una vez fue adoptado el PPRU – CNS, la sociedad Ospinas y Cía tramitó ante la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá la respectiva aprobación del Proyecto Urbanístico General, la licencia de urbanización para las Etapas 1 y 2 del desarrollo y la licencia de construcción para la ejecución de los proyectos inmobiliarios a ejecutarse en el área útil de esta misma etapa urbanística y que corresponden al proyecto denominado comercialmente “Zurich”, éste último encontrándose en construcción su primera torre. Las siguientes imágenes presentan el estado de avance de las citadas obras en el sitio del proyecto.

Ilustración 1 Estado de ejecución obras Plan Parcial 2020



Fuente: Ospinas y Cía S.A.

Sobre este particular es de indicar que desde el momento en que se inició la etapa de preventa de las unidades que conforman los desarrollos habitacionales previstos al interior del Plan Parcial se ha logrado la comercialización efectiva de 557 unidades desde su lanzamiento en septiembre del año 2017, lo cual representa un ritmo de ventas particularmente bajo respecto de otros proyectos comparables, hecho que – al menos en parte – tiene su explicación en el área de las unidades inicialmente previstas en la formulación del Plan Parcial y que, a la postre, dista de las condiciones de demanda que presenta el mercado y que se abordarán en un aparte posterior de este mismo documento.

2. Condiciones de oportunidad, pertinencia y necesidad del ajuste propuesto.

2.1 Cambios en la estructura poblacional de la ciudad y de composición de hogares .

Los datos referentes a la población de la ciudad que pueden obtenerse de las Encuestas Multipropósito (EMP) de los años 2017 y 2022 como también del censo de población y hogares del año 2018 desarrollado por el DANE muestran un cambio sustancial en la estructura de los hogares en materia del número de integrantes que los componen, siendo de especial relevancia la tendencia de crecimiento sostenido de la proporción de hogares conformados por una sola persona, hecho que no es exclusivo de Bogotá sino que es más bien un comportamiento presente en las principales ciudades del país y del mundo, como lo han referido diferentes estudios sobre esta materia. A modo demostrativo, cabe referirse a lo manifiesto en el reporte

de resultados de a EMP 2017 respecto de esta dinámica en los términos contenidos en dicho documento:

“El tamaño del hogar tiene un efecto directo sobre las decisiones de política de ordenamiento territorial incrementando las necesidades de largo plazo de construcción de vivienda, equipamientos, espacio público, vías, entre otras. La Encuesta Multipropósito 2014 tuvo como resultado un tamaño de 3,16 personas por hogar, mientras que en 2017 este valor disminuyó a 2,98. Una causa de esto es la caída de los hogares que tienen cuatro o más miembros, que en 2017 se ubicó en 34,3% mientras que en 2014 era de 39,2%.

Por otro lado, se observa que la cantidad de hogares unipersonales aumentaron en 1,8 puntos porcentuales entre 2014 y 2017. Esto sucedió en todos los estratos. La mayor proporción de este tipo de hogares se observó en el seis, donde también se observó el mayor aumento, creciendo en 8 puntos porcentuales. (...)

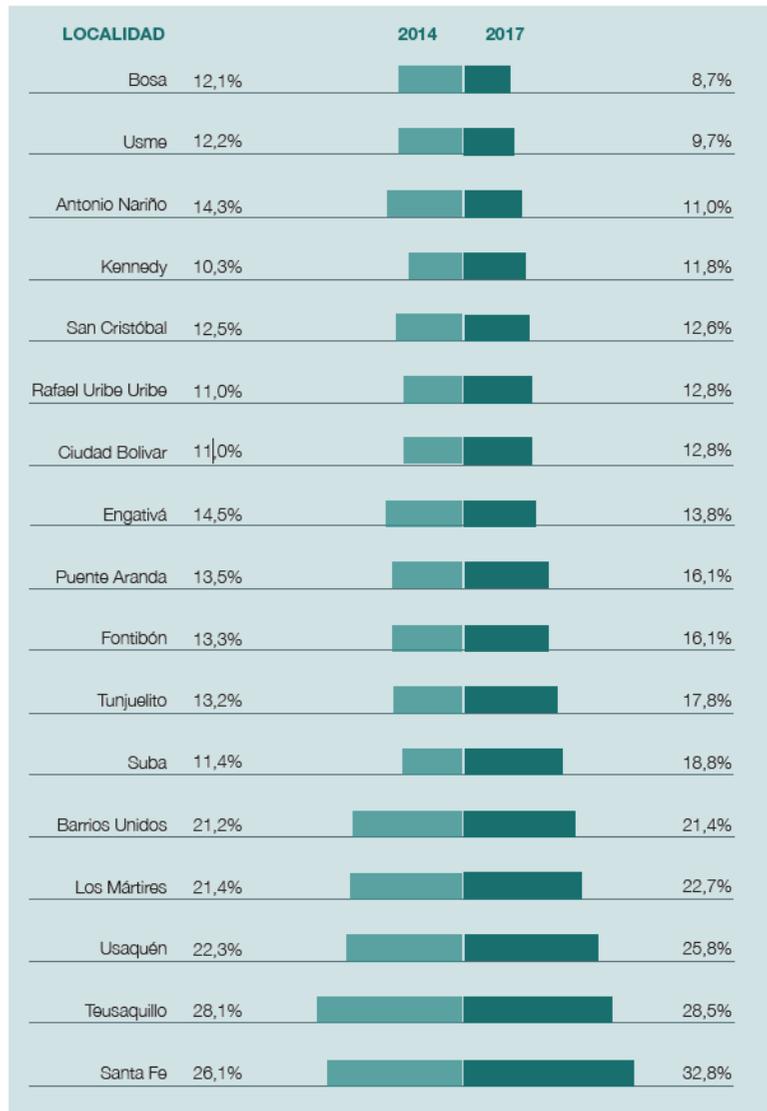
La distribución de hogares por estrato muestra una correlación clara con el ingreso. La proporción se incrementa en la medida en que crece el ingreso promedio. Vale la pena destacar que en estrato seis se observa que cerca del 42% de los hogares son unipersonales, siendo una cifra considerablemente alta, teniendo en cuenta que esta proporción es tres veces más baja en los estratos uno y dos. (subraya fuera de texto).

Gráfica 1 Porcentaje de hogares de una persona por estrato



Fuente: Encuesta Multipropósito 2017 – DANE SDP

Gráfica 2 Porcentaje de hogares unipersonales por localidad



Fuente: Encuesta Multipropósito 2017 – DANE SDP

Como bien puede observarse de los datos contenidos en la gráfica precedente, la localidad de Puente Aranda se ubica dentro del tercio superior de las localidades en las que se ha incrementado sostenidamente la proporción de hogares unipersonales, pasando de contar con un 13,5% para el año 2014 a 16,1% en el año 2017 (momento en que se reportan los datos para la EMP), hecho que demuestra que se trata de un fenómeno que previsiblemente tenderá a mantenerse, habida cuenta de que se trata de una localidad que se encuentra en un proceso de transformación de su estructura y su perfil urbano, en razón a la progresiva transformación de las antiguas áreas industriales asociada a la emergencia de nuevos proyectos de renovación urbana con los que se incrementará la oferta de unidades de vivienda y a su proximidad a infraestructuras de transporte masivo como el corredor del Regiotram de Occidente y la Troncal Avenida 68 de Transmilenio, elementos que claramente acercan a la población a los centros de trabajo, educación, comercio y servicios en un área central como en la que se localiza el Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre”. Lo anterior guarda igualmente relación con el segmento de

mercado al cual se dirigen los proyectos inmobiliarios previstos al interior del Plan Parcial, pues es claro que en razón a su localización y al valor de entrada del suelo que conforma su área de planificación, se trata de un sector que sigue en parte la suerte del sector de Ciudad Salitre, aun cuando no resulte exactamente comparable; en tal sentido, si el análisis se refiere al segmento de los estratos socioeconómicos 4 y 5 se observa que el aumento de los hogares unipersonales es de 3% y 6% aproximadamente en cada caso, hecho que para un período de apenas 3 años resulta ser contundente.

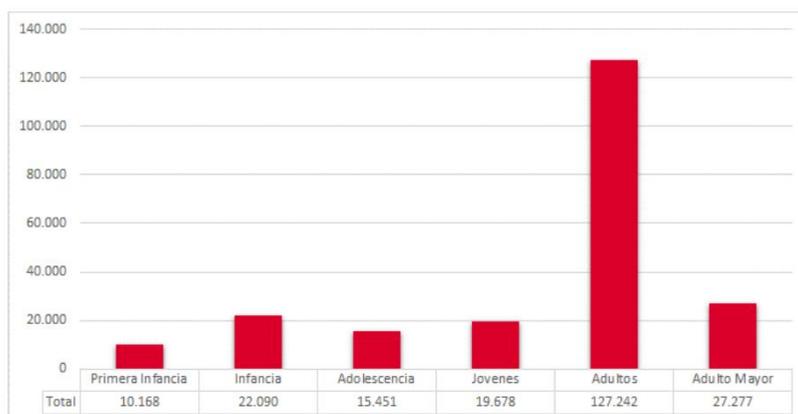
De otra parte, si bien los resultados presentados por la EMP 2017 fueron objeto de ajuste con los resultados procesados del censo DANE 2018, estos últimos terminan por validar la tendencia antes expresada, toda vez que de acuerdo con la información reportada en el sistema REDATAM para el nivel de localidad de Bogotá se observa que en el caso del último censo la proporción de hogares conformados por una sola persona representa el 22,5% del total de hogares reportado en la localidad de Puente Aranda; si a este dato se le agregan los hogares conformados por dos personas, se alcanza el 45,4% del total, lo que en la práctica confirma los datos previos.

Si se toman los datos agregados para la ciudad, el censo DANE 2018 revela que 21.71% de los hogares es conformado por 1 sola persona, el 23.14% está conformado por 2 personas, el 23.63% cuenta con 3 personas y el 19.34% presenta 4 personas, lo que equivale a decir que los hogares conformados entre 1 y 2 personas representan el 44.85% de los casos censados. Con relación al número de personas por vivienda, el 19.56% de las viviendas es habitado por 1 sola persona, el 22.27% es habitado por 2 personas, el 23.25% es habitado por 3 personas y el 19.61% es habitado por 4 personas, con lo que puede afirmarse que el 41.83% de las viviendas es habitada por entre 1 y 2 personas, siendo así una tendencia clara y demostrable.

A su turno, los datos informados por la Secretaría Distrital de Planeación en los documentos que conforman el diagnóstico de ciudad base para el proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial que actualmente se encuentra en curso, permite complementar este panorama, tomando en cuenta que Puente Aranda se perfila como una localidad que viene de una dinámica de pérdida de población, lo que en todo caso bien podría revertirse en los próximos años, amén de las transformaciones anotadas previamente. Valga en este punto citar lo expresado por la SDP sobre este particular:

“En Puente Aranda el grupo de los adultos son los únicos que cada vez tienen un peso mayor dentro del total de población (57,34%), en contraste con las personas de los grupos de Primera Infancia y Adolescencia que cada vez son un grupo poblacional menor, debido a la reducción de la fecundidad que experimenta la localidad.”

Gráfica 3. Puente Aranda: Distribución de grupos poblacionales 2017



Fuente: SDP – Diagnóstico Puente Aranda 2020

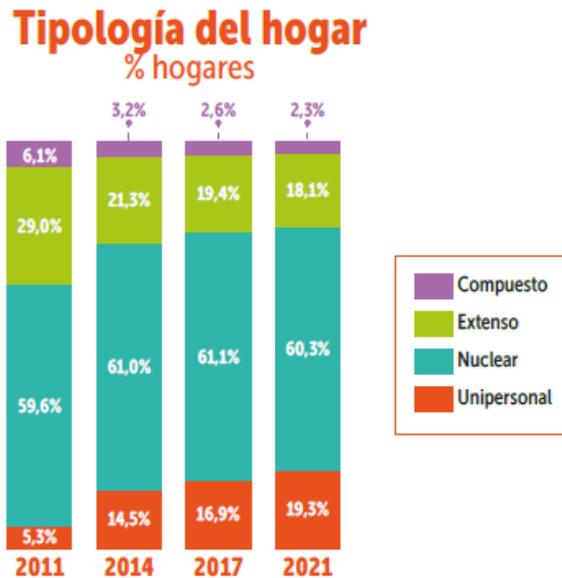
Según las proyecciones de población, se puede observar que la población de Puente Aranda presenta tendencia decreciente, pero mucho mayor que la del total Bogotá. Mientras la población total de Bogotá paso de una tasa de crecimiento de 1,33% para 2014 a 1,25% para 2017, la localidad de Puente Aranda paso de 0,02% para 2014 a -1,48% en 2017, Bogotá presento una variación de -0,08 puntos porcentuales, entre 2014 y 2017 mientras que Puente Aranda registro una variación de -1,50 puntos porcentuales para este mismo periodo.” (subrayas fuera de texto). (Diagnóstico revisión POT Puente Aranda – SDP 2020).

Es claro entonces que el cambio en las condiciones de composición de los hogares en la ciudad, y en particular en la localidad de Puente Aranda, no es un hecho aislado ni tampoco coyuntural, sino que es reflejo de una estructura poblacional que se encuentra en transición y que se caracteriza por postergar la conformación de un núcleo familiar “tradicional” en el que conviven los dos padres con uno o varios hijos, o incluso renunciar a ello, encontrando en el modo de vida autónomo e individual un modelo aceptable e incluso deseable. A modo de cierre, sea oportuno citar la conclusión que presenta la EMP 2017 sobre este asunto, y luego de analizar este comportamiento incluso en los municipios de la Sabana de Bogotá:

“La tendencia de crecimiento constante en los hogares unipersonales registrada tanto en Bogotá como en los municipios de la Sabana y cabeceras de provincia es un indicador de los cambios sociodemográficos ocurridos en el país durante las últimas décadas, pero que se presentan de manera más acentuada en la región de Bogotá y Cundinamarca, debido a su alto nivel de ingresos y de desarrollo económico. Esto genera cambios en las expectativas y aspiraciones personales, que se orientan principalmente hacia el desarrollo personal individual, postergando de esta manera las uniones, y por lo tanto, la conformación de hogares. Probablemente, el patrón de crecimiento de este tipo de hogares se acentúe en las siguientes décadas, debido a la profundización de la transición demográfica”. (subraya fuera de texto).

Esta hipótesis se confirmó con los datos de la última EMP 2022, en el marco de la cual se observó cómo el porcentaje de participación de los hogares unipersonales ya se ubicaba en el 19,3% del total de los hogares de la ciudad, tendencia que en todo caso tiende a continuar acentuándose.

Gráfica 4. Tipología de hogares de Bogotá 2021



Tipos de hogar según la relación de sus integrantes con el jefe de hogar

Unipersonal: conformado por una sola persona.

Nuclear: conformado por un núcleo conyugal primario (jefe del hogar y cónyuge sin hijos, o jefe y cónyuge con hijos, o jefe con hijos).

Extenso: conformado por una familia nuclear más otros parientes no nucleares.

Compuesto: incluye personas sin parentesco con el jefe de hogar.

Fuente: SDP – Encuesta Multipropósito 2022

Así las cosas, es evidente que el Plan Parcial debe acoger esta nueva realidad y tomar las decisiones que respaldan de forma adecuada al cambio poblacional que se presenta, hecho que claramente se traduce en que los parámetros inicialmente considerados para su formulación respecto de la correlación de personas por vivienda no necesariamente siguen siendo válidas, en tanto para el momento en que se desarrollaron los análisis de población se tomaron en consideración datos de la EMP del año 2014 y algunos aspectos reportados como proyecciones demográficas a partir de los DANE disponibles para el momento, que en todo caso demandan ser ajustados a lo ya referido en los acápite previos.

En consecuencia, la propuesta de ajuste al Plan Parcial considera pertinente incorporar nuevos parámetros de evaluación de la población que se proyecta residirá en las unidades de vivienda que se desarrollarán al interior del mismo, hecho que en concreto significa reconocer que para las unidades de vivienda cuyo valor sea superior al rango de Vivienda de Interés Social se tomará un valor de 2,10 personas por vivienda, en tanto que para las unidades de Vivienda de Interés Social Prioritario se proyectan 3 personas por vivienda y para las nuevas unidades de Vivienda de Interés Social que se incorporarán en esta oportunidad al planteamiento del Plan Parcial se consideran 2 personas por vivienda.

Valga manifestar en este punto que los ajustes a los parámetros de población que se presentan como parte de la modificación del Plan Parcial mantienen el valor de habitantes considerados en la formulación inicial como base para el cálculo del espacio público efectivo del mismo, esto

es un total de 5.930 personas que acceden a 23.720 m² de espacio público en una proporción de 4 m² / hab., hecho por el cual no se presenta déficit en este aspecto.

2.2 Cambios en la dinámica inmobiliaria y estructura de oferta de productos inmobiliarios.

A consecuencia de lo expresado en el numeral precedente, como también en razón a las dinámicas de la economía local y nacional, el mercado inmobiliario en el segmento residencial ha venido presentando cambios importantes en cuanto se refiere al perfil de los productos inmobiliarios demandados por los diferentes segmentos de compradores, siendo de especial atención el ajuste de la búsqueda hacia unidades que si bien pueden presentar áreas inferiores a las que convencionalmente se presentaban en el stock de los desarrollos, resultan ser adecuadas para el comprador por su localización geográfica en términos de proximidad a centros de trabajo o estudio, la posibilidad de acceder a servicios complementarios como comercios y sitios de recreación, y en especial el hecho de contar con facilidad de conexión a la red vial y a los sistemas de transporte que garanticen buenas condiciones de accesibilidad y movilidad, incluyendo los medios no motorizados que progresivamente se prefieren al uso del vehículo individual privado.

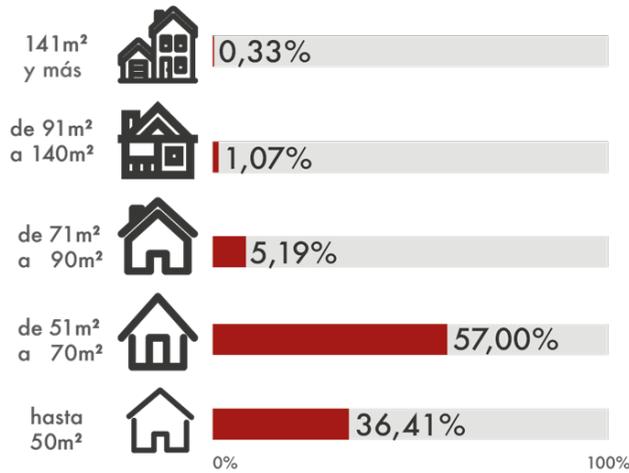
En ese sentido, algunos estudios realizados sobre los intereses de quienes visitan las salas de venta han evidenciado que en la actualidad los potenciales compradores de vivienda muestran especial interés por los atributos antes indicados, reduciendo el interés por contar con más de un cupo de estacionamiento para vehículos privados, privilegiando otros aspectos como la posibilidad de contar con comercios de baja escala que suplan sus necesidades recurrentes, y la facilidad de llegar a sus sitios de trabajo o estudio empleando la bicicleta o el transporte masivo. De forma complementaria a lo indicado, la EMP 2017 señala:

“El crecimiento significativo de los hogares unipersonales en la ciudad concibe retos importantes en el mercado de vivienda, derivados de las presiones para generar una mayor oferta de vivienda. Esto principalmente en zonas ubicadas cerca a los centros de empleo, con características diferenciadas respecto a la oferta tradicionalmente diseñada para hogares de mayor tamaño.”

De forma consistente con lo antes indicado, estudios sobre el mercado inmobiliario con corte al primer cuatrimestre del año 2020 indican que, en materia de comercialización de apartamentos, la mayor demanda de unidades se presenta en el rango comprendido entre los 51 m² y los 70 m² (que representan el 57% del universo consultado), seguido de lejos por las unidades que presentan áreas de hasta 50 m² (con un 36,41%), hecho que claramente difiere del parámetro estimado como área de las unidades de vivienda en el rango de vivienda No VIS dentro de la formulación inicial del Plan Parcial y que corresponde a 97,66 m².

Es claro que esta estimación obedecía a las condiciones del mercado inmobiliario que eran observables para el momento de su formulación original, esto es el año 2015, pero – tal como se indicó en el acápite previo – en este momento tanto los cambios en las condiciones demográficas respecto de la composición de los hogares, como también las volatilidades y cambios en los fundamentales económicos a nivel local y global generan la necesidad de ajustar las disposiciones del Plan Parcial a esta realidad.

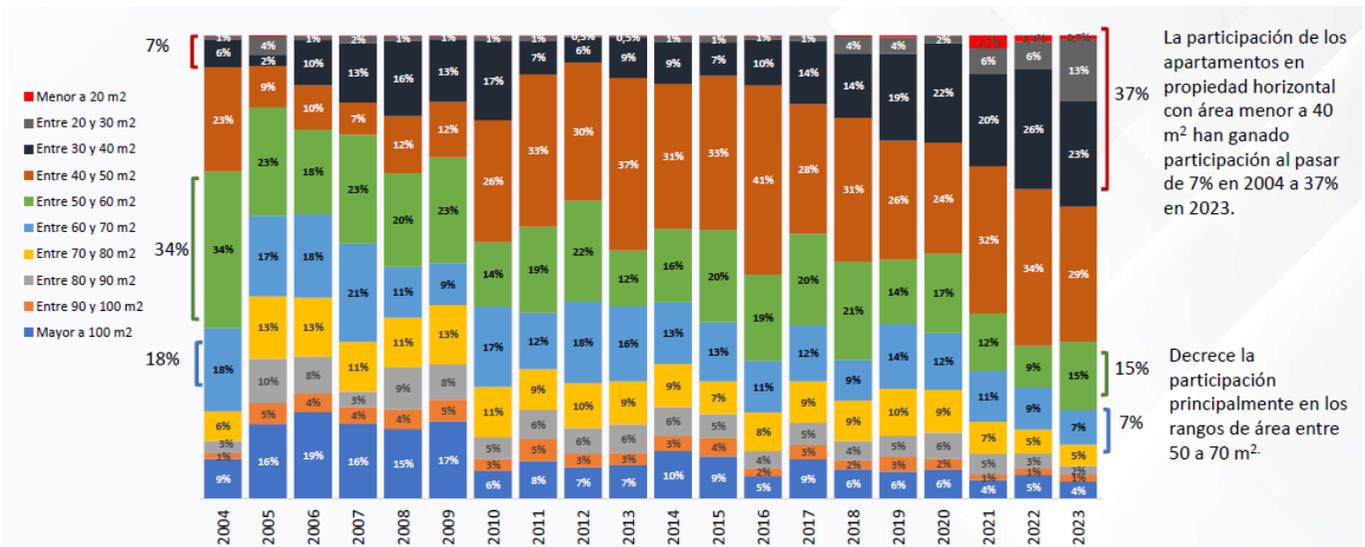
Gráfica 5 Venta de apartamentos Bogotá – Abril 2020



Fuente: Ospinas y Cía con datos Galería Inmobiliaria

Lo que aquí se manifiesta no es un hecho aislado; de hecho, los cambios evidenciados en el comportamiento de la demanda de productos inmobiliarios guardan relación directa con la estructura y tamaño de los hogares de la ciudad y las perspectivas de inversión que expresan las personas hacia la adquisición de una unidad de vivienda, bien sea que destine a su propia residencia o bien con fines de renta. Para el caso, es relevante reconocer que la dinámica de producción de unidades de vivienda registrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD ha venido mostrando el importante crecimiento de la participación porcentual de las unidades de áreas incluso inferiores a los 40 m2 dentro del total agregado de unidades de vivienda de la ciudad, tal como se evidencia en la siguiente gráfica, tomada del último censo inmobiliario de Bogotá.

Gráfica 6. Area construida de nuevos predios residenciales



Fuente: Censo Inmobiliario 2023 – Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Obsérvese entonces como en el período comprendido entre los años 2016 (momento en el que fue adoptado el Plan Parcial objeto de ajuste) y 2023, los inmuebles comprendidos en el rango de hasta 50 m² pasaron de representar cerca del 45% del total de los registros a participar con algo más del 60% del total, lo que equivale a decir que en apenas un espacio de 7 años la incidencia de este tipo de productos inmobiliarios ha logrado ascender 15% y con muestras de corresponder a un comportamiento con tendencia a mantenerse e incluso ampliarse en los años venideros.

En atención a lo anterior, se considera pertinente modificar la composición del catálogo de productos inmobiliarios previstos inicialmente al interior del Plan Parcial, ajustando el área promedio de las unidades de vivienda No VIS a ochenta punto sesenta y tres metros cuadrados (80,63 m²) a efectos de que las mismas se adecúen a las condiciones de mercado ya expuestas, e incorporando en este caso el segmento de vivienda de interés social VIS, preservando en todo caso el tamaño inicialmente previsto de cuarenta y cinco metros cuadrados (45,00 m²) para las 230 unidades de vivienda interés social prioritaria - VIP. Lo anterior, en todo caso, reconoce y respeta los compromisos previamente establecidos con la administración Distrital y contenidos en la carta de intención suscrita entre Ospinas y Cía y la Secretaría Distrital de Hábitat, conforme a la cual se determinó la provisión de aproximadamente doscientas treinta (230) unidades de vivienda de interés social prioritario VIP al interior del Plan Parcial; en razón a ello, y en procura de garantizar el equilibrio económico del proyecto, se mantienen las doscientas treinta (230) unidades VIP y la incorporación de doscientas (200) unidades de vivienda de interés social VIS, las cuales no se encontraban consideradas en la formulación inicial pero que se dirigen al segmento de mercado que, como se dijo, presenta la mayor demanda y se mantiene dentro de la intención de atender a la población de menores ingresos económicos a través de soluciones de vivienda formal localizadas en áreas centrales de la ciudad.

Con esta propuesta de ajuste, se logra generar una mejor integración de las unidades VIP al conjunto del proyecto y al entorno urbano que lo circunda, al tiempo que se logra proveer un número importante de unidades en el segmento VIS que no se habían considerado en la formulación inicial, aportando con ello a la materialización de la política de generación efectiva de este tipo de vivienda en proyectos sujetos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo contenida en el artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 *“Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”*, así como también ajustar las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 583 de 2016 al régimen de incentivos previsto en el Decreto Distrital 221 de 2020 *“Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 ‘Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI” y se adoptan otras disposiciones”*. En concordancia con lo estatuido en este último, se propone igualmente el homogenizar el área de las unidades VIS y VIP en cuarenta y cinco metros cuadrados (45,00 m²), en procura igualmente de permitir la aplicación de los incentivos establecidos en el marco del régimen de transición establecido numeral 4 del artículo 18 de la cita norma.

Tabla 1 Edificabilidad Plan Parcial actual vs propuesta

EDIFICABILIDAD PROYECTADA		
ITEM	PLAN PARCIAL APROBADO	PROPUESTA MODIFICACION
Area Neta Vendible VIP (m2)	10.350,00	10.350,00
Unidades	230	230
Area por unidad (m2)	45,00	45,00*
Area Neta Vendible VIS (m2)	-	9.000,00
Unidades	-	200
Area por unidad (m2)	-	45,00*
Area Neta Vendible No VIS (m2)	188.479,80	179.479,79
Unidades	1.930	2.226
Area por unidad (m2)	97,66	80,63**
Subtotal Vivienda (m2)	198.829,80	198.829,79
Area Neta Vendible Comercio (m2)	7.500,00	7.500,00
Area Neta Vendible Servicios (m2)	6.000,00	6.000,00
Area Total (m2)	212.329,80	212.329,79

Fuente: Ospinas y Cía – Elaboración propia

* Se mantiene el área de 45,00 m2 inicialmente aprobada para las unidades VIP y se homologa con las unidades VIS consideradas en la propuesta de modificación.

** El área indicada corresponde al promedio del total agregado de las 2.226 unidades de vivienda No VIS consideradas dentro de la propuesta de modificación del Plan Parcial. No obstante, a la fecha se cuentan 1.486 unidades que incluyen 557 unidades efectivamente comercializadas y 929 unidades comprometidas en etapas constructivas siguientes, con un área promedio de 80,63 m2.

A su turno, es de reconocer que el año 2020 fue un período completamente atípico en materia del mercado inmobiliario, tanto por la parálisis sufrida por el sector asociada a la necesidad de acatar las medidas de aislamiento preventivo implementado como medida de contención de la pandemia del COVID – 19, como también por el impacto económico que ha representado la detención de la economía nacional a causa del cierre de un gran número de unidades productivas por esta misma causa. No obstante esta situación, los indicadores han demostrado que la demanda de vivienda nueva muestra signos de recuperación ante la entrada en funcionamiento de los mecanismos de subsidio a los créditos hipotecarios impulsados por el gobierno nacional a través del Ministerio de Vivienda, hecho que también guarda relación con la generación de unidades para el segmento VIS que, incluso desde antes de la llegada de la emergencia sanitaria asociada al COVID – 19, presentaba la mayor participación de la oferta con un 53%, según los datos reportados por Camacol Bogotá y Cundinamarca al cierre del año 2019.

La revisión de los datos incluidos en el estudio de oferta y demanda de vivienda y no habitacionales para el año 2020 elaborado por esta misma entidad y publicados en el mes de noviembre muestran que en el caso de Bogotá, el área licenciada para vivienda VIS alcanzó 1.277.388 m2 con una variación de 5,9% respecto del año 2019 (corte al mes de julio), en tanto

que la vivienda No VIS reportó un área licenciada de 1.441.995 m² con una variación de -14.4% para el mismo período; lo anterior, claramente, indica que el segmento VIS es particularmente demandado por los compradores y, en consecuencia, genera alta rotación y dinamismo al interior de los desarrollos urbanísticos. Esta situación ha sido reconocida en los medios de comunicación y en los portales de información económica especializada quienes reportan la información divulgada por el Ministerio de Vivienda, y que dan cuenta de lo antes dicho; a modo de ilustración, a continuación la reseña presentada en el portal Valoraanalitik.com:

“El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia reveló que, durante noviembre de 2020, se comercializaron 20.650 viviendas nuevas en el país, superando en casi 300 unidades el récord histórico que se alcanzó en octubre pasado.

Según el Ministerio, estas cifras confirman que la reactivación va por buen camino y mantiene su curva ascendente, “recuperando el terreno perdido durante el segundo y tercer trimestre de este año por causa de la pandemia de la Covid-19”.

Al respecto, el ministro de Vivienda, Jonathan Malagón, indicó que “las cifras de Galería Inmobiliaria así lo confirman, noviembre se convirtió en el mejor mes de la historia de Colombia en ventas de VIS, batiendo los récords alcanzados en septiembre y octubre de 2020 con 14.061 unidades VIS vendidas, un 30% más que el mismo mes de 2019”.

La comercialización de viviendas No VIS también evidenció buenos resultados, durante el mes pasado se vendieron 6.589 unidades, para un incremento de 61 % frente a noviembre de 2019.

“En octubre las ventas de vivienda estaban en niveles históricos y hoy gracias a las medidas implementadas por el presidente Iván Duque en materia de vivienda, solo bastaron 30 días para romper nuevamente el récord y matricular al mes de noviembre como el mejor de los últimos años” afirmó Malagón.

El jefe de la cartera de Vivienda también reveló que Bogotá y los municipios aledaños, con 8.352 unidades vendidas, también alcanzaron el mejor mes en registro, superando en 33 % las ventas del mismo periodo de 2019.” (subraya fuera de texto).

En ese sentido, resulta de especial importancia para el Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” el incorporar a su catálogo de productos las unidades de viviendas VIS, a efectos de atender de manera efectiva esta demanda y fortalecer su dinámica de comercialización, hecho que a su turno guarda relación directa con las políticas de producción de este tipo de viviendas en áreas centrales de la ciudad como ya se ha mencionado.

De otro lado, es preciso a este punto reconocer que la estructura de asignación de los aprovechamientos urbanísticos inicialmente prevista en la formulación del Plan Parcial parte de determinarlos de forma nominal para cada una de las áreas útiles del proyecto, generando una suerte de esquema cerrado y estático a efectos de su ejecución futura, supuesto este que no obstante apreciarse lógico y consecuente con el sentido de este instrumento de planificación, tiende a dejar de lado el reconocimiento del carácter mutable del entorno económico y comercial en el que se inscriben desarrollos urbanísticos de mediano y largo plazo como éste.

Se requiere entonces generar un mecanismo que permita movilizar los aprovechamientos urbanísticos aprobados para el Plan Parcial en términos de usos y metros cuadrados de edificabilidad, guardando en todo caso el equilibrio con las obligaciones urbanísticas asociadas

a los mismos, reconociendo que la estructura urbana aprobada no presente modificaciones respecto de las áreas de cesión obligatoria o el cumplimiento de los requerimientos de cupos de estacionamientos o de espacio público efectivo para sus futuros habitantes, de manera que los derechos de edificabilidad funcionen a modo de una bolsa agotable y su utilización se de en el marco de la ejecución general del Plan Parcial y no de cada una de las manzanas o lotes útiles; la carencia de este tipo de mecanismos convierte en obligatorio el trámite de modificaciones al contenido del Decreto de adopción del Plan Parcial cada vez que se presenten situaciones de cambio en el entorno económico o comercial, aun si la estructura urbanística es la misma en todos los casos, hecho que supone costos de gestión incrementales en el tiempo para el promotor y compromete de paso el cumplimiento del cronograma de ejecución establecido dentro de la norma de adopción.

2.3 Articulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” a los sistemas de transporte masivo (TM Troncal Avenida 68 y Regiotram de Occidente)

En razón a su localización, el Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” presenta un carácter de nodo o intersección del trazado de dos sistemas de transporte masivo: de una parte, el correspondiente a la línea de transporte férreo asociado a la sistema Regiotram de Occidente, cuyo patio de maniobras se ubicará en el espacio que actualmente ocupa la estación denominada “Kilómetro 5”, ubicada sobre el límite oriental del Plan Parcial y siendo su colindante inmediato y, de otro lado, la Troncal Avenida 68 del Sistema de Transporte masivo Transmilenio, cuya ejecución se encuentra en marcha a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

En ese sentido, es de reconocer que los habitantes de las unidades de vivienda, así como también las personas que habitarán las unidades comerciales y de servicios que se prevén al interior del proyecto contarán con facilidades de acceso y transporte que, a su vez, les permitirán conectar de forma eficiente con otros sectores de la ciudad y con los de la región sabana de occidente, mediante la complementación de ambos sistemas. De igual manera, y en razón a las intervenciones previstas en materia de adecuación del espacio público asociado, primordialmente, al corredor de la Troncal Avenida 68, será posible además acceder a la red de ciclorutas de la ciudad, facilitando con ello el transporte a través de medios no motorizados, y disminuyendo en suma la presión de utilización del vehículo particular.

El planteamiento urbanístico inicial del Plan Parcial reconoció desde su concepción inicial la necesidad de vincular el espacio público con el privado, de manera que su conformación no se basa en la generación de Conjuntos Cerrados sino en la transición entre ambos espacios a través de las denominadas “Áreas Privadas Afectas al Uso Público” APAUP, hecho que resulta conveniente y acertado a la luz de las condiciones previstas para la ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte antes referidos, en términos de circulación peatonal, vehicular y de aglomeración de usuarios. En tal sentido, es de reseñar que el IDU en conjunto con Ospinas y Cía han venido desarrollado mesas de trabajo conducentes a la debida articulación del planteamiento urbanístico del Plan Parcial a los diseños previstos para la Troncal Avenida 68, toda vez que resulta ser la infraestructura que genera un efecto directo en términos operacionales respecto del proyecto, particularmente en cuanto atañe al funcionamiento de la red vial circunvecina.

No obstante, desde su adopción inicial, el Plan Parcial previó la provisión de un total de 3.842 cupos de estacionamiento para vehículos, siendo 3.515 cupos destinados para atender la demanda de las unidades de vivienda VIP y No VIS, considerando en este último caso la

posibilidad de acceder a más de un cupo de estacionamiento. Ante los cambios del mercado inmobiliario y la proximidad a los sistemas de transporte masivo de pasajeros ya referidos, es posible considerar viable mantener el mismo número de cupos, aun en el entendido de incrementar el número de unidades de vivienda, hecho que en todo caso requiere ser comprobado de forma objetiva mediante la validación de los datos aprobados en el estudio de movilidad incorporado a la adopción original del Plan Parcial.

Para este efecto, y como parte del soporte técnico de esta propuesta de ajuste, se adelantó la revisión de los datos contenidos en el estudio de tránsito previamente aprobado, tanto en sus parámetros de cálculo y estimación como también en materia de las acciones de mitigación de impactos contenidas en el mismo, encontrándose que el incremento de las unidades de vivienda previstas no representa un cambio en las condiciones de tránsito ya evaluadas, en la medida en que se mantiene el mismo número de estacionamientos inicial pero se ajusta la asignación de los mismos, obedeciendo a los parámetros del Decreto 190 de 2004 para el sector de demanda C, al cual pertenece el área del Plan Parcial y que los cálculos empleados en la modelación inicial resultan ser superiores a las exigencias establecidas en las normas técnicas aplicables, por lo que se cuenta con un espacio o margen de ajuste suficiente para absorber sin inconvenientes las modificaciones propuestas (el soporte particular de este aspecto se presenta como anexo a este documento).

Sobre el particular puede manifestarse que de acuerdo a los resultados obtenidos, se tiene que la demanda vehicular estimada en el estudio de tránsito aprobado (factor que permite medir el impacto en términos de movilidad en la malla vial analizada y determinar los viajes atraídos por los usos propuestos) es superior a la demanda estimada con el aumento de las unidades de vivienda No VIS y la incorporación de unidades de vivienda VIS, dado que la base para la estimación de la demanda corresponde a los estacionamientos propuestos, y aunque se aumentan las unidades de vivienda los estacionamientos se mantienen, por lo que esta modificación no afecta lo estimado en el estudio aprobado y por ende las acciones para mitigar los impactos que se generaron inicialmente siguen siendo vigentes para esta propuesta.

Lo anterior se corrobora con la metodología por modelos de demanda o espejo, donde se observa que para la hora de máxima rotación en la jornada de la mañana para el tipo de vivienda NO VIS, la demanda corresponde al 33% de los cupos de estacionamientos por norma, lo cual lleva a concluir que la demanda generada con las estimaciones realizadas presenta una sobreestimación del 45% con respecto a la demanda estimada por los modelos de rotación. De igual manera, se observa que para la hora de máxima rotación en la jornada de la mañana para el tipo de vivienda VIP, la demanda corresponde al 40% de los cupos de estacionamientos por norma, lo cual lleva a concluir que la demanda generada con las estimaciones efectuadas presenta una sobreestimación del 33% con respecto a la demanda estimada por los modelos de rotación.

Por esta razón se concluye que la demanda estimada por el método basado en la cantidad de estacionamientos que utilizó el estudio de tránsito aprobado es superior a las estimaciones realizadas por modelos de demanda. Así mismo, el mantener la demanda con el aumento de viviendas No VIS puede argumentarse también desde el punto de vista de los habitantes proyectados en el plan parcial, debido a que el número de habitantes previsto se mantiene, dado que se considera una reducción en el número de habitantes por vivienda respecto de lo inicialmente evaluado.

Finalmente, respecto al funcionamiento de la red vial y la validación de las acciones de mitigación de impactos inicialmente aprobadas, se observa que los resultados de las intersecciones internas del plan parcial son óptimos, ya que no se presentan demoras de más de 25 segundos, el nivel de servicio más alto que se observa corresponde al giro izquierdo del acceso occidental de la intersección de la Carrera 66 x Calle 20, el cual es correspondiente con un nivel de servicio C; lo anterior implica que las acciones de mitigación propuestas en el estudio de tránsito siguen siendo pertinentes y no requieren implementar medidas adicionales de mitigación de impactos.

Bajo estos supuestos, queda claro que las modificaciones propuestas en esta oportunidad no generarán ningún tipo de afectación negativa al sistema de movilidad y por tanto no se requiere adelantar cambios o nuevas gestiones de aprobación relativos a la solución de movilidad y compromisos ya suscritos por parte del promotor del Plan Parcial con el Distrito Capital. Así mismo, y en procura de garantizar que en cualquier caso el número de cupos de estacionamiento sea exactamente el mismo al que existe en la actualidad, en esta oportunidad se incorporará una disposición particular a modo de parágrafo único en el artículo 23° del Decreto Distrital 583 de 2016, en el sentido de especificar que sin perjuicio del cumplimiento de las proporciones de estacionamiento establecidas en el cuadro incluido en el citado artículo, el PPRU Ciudadela Nuevo Salitre dispone de un máximo de 3.842 cupos cuya asignación se determinará en el marco del trámite y aprobación de las licencias urbanísticas de construcción requeridas para el desarrollo de los correspondientes proyectos inmobiliarios a ejecutarse en cada una de las áreas útiles que lo conforman. **La cantidad total de cupos de estacionamientos antes indicada (3.842 cupos) se tendrá como una bolsa global fija y de monto agotable dispuesta para el cumplimiento de la obligación de provisión de plazas de parqueo al interior de la totalidad del Plan Parcial**, y en tal sentido corresponderá al promotor del Plan Parcial o a la entidad fiduciaria que se comisione para la administración del vehículo fiduciario a través del cual se opere el Plan Parcial, mantener el control del consumo o agotamiento de dicha bolsa de cupos de estacionamientos e informar a los posibles terceros desarrolladores de los proyectos inmobiliarios a ubicarse en las áreas útiles del mismo de la cantidad de cupos dispuestos para el citado proyecto. Así las cosas, y partiendo del reconocimiento de los compromisos previamente adquiridos con los compradores de las unidades de vivienda ya comercializadas, una posible asignación de cupos de estacionamientos podría ser la que se presenta en la tabla siguiente.

Tabla 2 Cupos de estacionamiento - escenario modificación Plan Parcial

TIPO DE PRODUCTO	UNIDADES	AREA	PARQUEADEROS		
			PRIVADOS	VISITANTES	TOTAL
VIVIENDAS YA COMERCIALIZADAS (NO VIS)	1.486	119.817,13	1.546	211	1.757
VIVIENDAS VIP	230	10.350,00	38	15	54
VIVIENDAS VIS	200	9.000,00	53	20	73
VIVIENDAS NO VIS	740	59.662,66	1.541	90	1.631
SERVICIOS		6.000,00	51	51	102
COMERCIO		7.500,00	24	201	225
TOTAL	2.656	212.329,79	3.253	585	3.842

Fuente: Ospinas y Cía

En todo caso – se reitera – esta asignación resulta ser meramente indicativa pues la determinación del número de cupos definitivo asignado a cada desarrollo inmobiliario se verificará en el proceso de licenciamiento urbanístico que se adelanta ante un curador urbano de la ciudad; en todo caso, en lo que corresponde a los cupos de estacionamientos ya comprometidos con la venta de las unidades de vivienda ya comercializadas, su asignación se mantendrá conforme a lo contenido en los contratos ya suscritos con los respectivos compradores. Respecto de los cupos restantes, como se ha dicho, podrán asignarse en la proporción que se determine por tipo de uso conforme a la aplicación de las exigencias contenidas en el cuadro que hace parte del artículo 23 del Decreto Distrital 583 de 2016.

2.4 Impacto de la propuesta de modificación en el planteamiento de técnico de las redes de acueducto y alcantarillado previamente aprobadas.

Es claro que ante un escenario de incremento del número de unidades de vivienda posibles de desarrollar al interior de un Plan Parcial previamente adoptado se haga necesario realizar una verificación y validación técnica de las condiciones técnicas de provisión y prestación de los servicios públicos domiciliarios, a fin de establecer si a consecuencia de dichos cambios resulta necesario o no modificar el planteamiento de redes inicialmente aprobado, máxime cuando – en el marco de la aplicación de las normas técnicas particulares – los parámetros empleados para la evaluación de los diseños propuestos se remiten a supuestos definidos con referencia al tipo de productos inmobiliarios y los consumos o demandas esperadas para cada uno de ellos con base en parámetros demográficos, que no necesariamente se ajustan a hipótesis como la que sustenta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre, en la medida en que, como se ha dicho, aun cuando se presenta un incremento en el número de unidades de vivienda de posible desarrollo, el número de habitantes previamente estimado y que determina la provisión de espacios públicos y las demandas efectivas de servicios públicos se mantienen, dada la modificación del tamaño de los hogares que se ha documentado con base en fuentes de información oficial.

Lo anterior adquiere una mayor relevancia cuando, como resulta ser el caso presente, la modificación pretendida al Plan Parcial se da en el marco de su ejecución efectiva y precedida de la aprobación de i) las licencias urbanísticas que han permitido la realización de las obras existentes a la fecha; ii) la aprobación de los diseños específicos de redes hidráulicas y sanitarias por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP con base en lo contenido en dichos actos administrativos¹ y; iii) la suscripción de la respectiva Carta de Compromisos que concreta las condiciones técnicas a observar en la ejecución de las obras de construcción de las redes hidráulicas y sanitarias.

Siendo comprensible la necesidad de demostrar la suficiencia de las redes proyectadas y aprobadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP en el área de planificación del Plan Parcial para garantizar el adecuado suministro y prestación de los servicios a su cargo, y en el entendido de que la propuesta de modificación que se presenta a

¹ De conformidad con lo expresado por la EAAB en el oficio 3050001 – S – 2022 – 085977 de fecha 31 de marzo de 2022 emitido dentro del trámite de revisión de la propuesta de ajuste al PPRU CNS “El Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre cuenta con diseños hidráulicos aprobados por la EAAB-ESP con números de proyectos 32582 y 8485 para los sistemas de Acueducto y Alcantarillado respectivamente, con Carta de Compromisos No. 9-99-30100-1168-2020 del 20 de octubre de 2020 y actualmente se están ejecutando la construcción de redes con la Supervisión de la Dirección de Acueducto y Alcantarillado de la Zona 3”.

consideración de la SDP no supone ninguna modificación a la estructura urbanística inicialmente aprobada con el Decreto Distrital 583 de 2016, se realizó un análisis integral de los sistemas de acueducto y alcantarillado sanitario, cuyos resultados llevan a la demostración de la suficiencia de las mencionadas redes. La memoria de análisis específica y sus resultados se presenta como anexo al presente Documento Técnico de Soporte.

2.4.1 Verificación de la capacidad de la red de alcantarillado sanitario de la propuesta de modificación del Plan Parcial.

Para efectos de evaluar la capacidad hidráulica de la red de alcantarillado sanitario, se empleó la versión de la norma NS-085 Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado Versión 4.1 vigente desde el 24/11/2020 y sus resultados se presentan desde el punto de vista del flujo uniforme.

2.4.1.1 Concepto general y síntesis del procedimiento de evaluación.

La red de alcantarillado sanitario principal se desarrolla a lo largo de la Carrera 66, tomando como dirección la Calle 22 para entregar a la red existente de 24", en tanto que la red secundaria parte del APAUP franja ambiental hasta la Calle 20 a conectarse con el colector principal en la Carrera 66. Una vez se ha planteado la red, y para efectos del diseño, se tomaron en consideración tanto las redes ya ejecutadas como las redes proyectadas, partiendo del supuesto de poder localizar un número máximo de 2.656 unidades de vivienda con la nueva distribución propuesta con la modificación del Plan Parcial, manteniendo las dimensiones de las áreas construidas de usos comerciales (7.500 m²) y de servicios (6.000 m²) distribuidos en las manzanas. Con esta información y tomando en cuenta el área útil privada del Plan Parcial (esto es descontando las denominadas áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P.) que corresponde a 28.523,65 m² (2.85 Ha) y la normatividad técnica de la EAAB ESP., se determinó el caudal de diseño con la suma del caudal máximo horario QMH, el caudal por infiltraciones QINF y el caudal por conexiones erradas QCE.

Por otra parte, dado que el área objeto del proyecto es una zona mixta, es decir que se presentan usos comerciales y residenciales, los caudales comerciales se estimaron como estrato 4, para los cuales - según lo señalado en el capítulo 2.5.3.1 y la Tabla B.2.4. del Reglamento Técnico RAS Reglamento RAS se le asigna una carga de 6.0 lt/m²/seg; de otro lado, para el área de servicios se consideró su uso como oficinas, por lo que se tiene un consumo de 20 lt/m²/día.

Finalmente, para efectos de los cálculos realizados, se tomó una dotación bruta de 150 L/hab-día para viviendas de estrato 5 y de 110 L/hab-día para viviendas de estrato 1 de acuerdo con la normatividad de la EAAB - ESP, y coeficiente de retorno de 0.85; conforme con la ubicación del proyecto, se tomó una zona de infiltración baja correspondiente a 0.10 L/s-ha y un valor de conexiones erradas de 0.20 L/s-ha.

2.4.1.2 Conclusiones de la evaluación de capacidad hidráulica de la red de alcantarillado sanitario.

Una vez realizada la modelación y evaluación correspondiente a la capacidad hidráulica de la red de alcantarillado sanitario de la propuesta de modificación del Plan Parcial se concluyó que

a) El caudal de diseño de aguas residuales producido en todo el Plan Parcial es de

aproximadamente 39.72 l/s (en los últimos tramos) correspondiente con la distribución actual de las viviendas bajo la versión de la normativa actual NS-085 v 4.2 vigente desde el 13/10/2023; b) La capacidad hidráulica vista en términos de Y/D, velocidad mínima, esfuerzo cumple los parámetros requeridos, en los tramos 4 – 5 construido recientemente cumple ligeramente por encima del permitido para una relación máxima 70% para diámetros menores de 500mm, al igual que la fuerza tractiva sea mayor o igual 0.15 kg/m², y no genera riesgo de mal funcionamiento de la tubería en el tramo construido y; c) El flujo estaría dentro del rango de velocidad adecuada y los recubrimientos en la mayoría de los casos es suficiente, en aquellos puntos o tramos en donde el recubrimiento no cumpla con los parámetros se realizará un cárcamo de protección a la tubería.

2.4.2 Verificación de la capacidad de la red de acueducto de la propuesta de modificación del Plan Parcial.

Para verificar la capacidad de las redes existentes de acueducto en relación con la propuesta de modificación del Plan Parcial se evalúa el escenario operativo, en el cual el proyecto es abastecido en su mayoría por tubos de PVC 6"; en este caso, se evalúan los tubos de la red menor de distribución y se verifica la velocidad pico que ocurriría bajo las condiciones de QMH. En este sentido, se verificó la velocidad aproximada por tubo para el escenario inicial o aprobado inicialmente y el escenario modificado; para este efecto, se conservaron las condiciones previamente aprobadas en los casos en donde no se presentaron cambios mientras que para los parámetros que no se encontraban definidos al momento de la aprobación de los diseños hidráulicos por parte de la EAAB se asumió lo siguiente:

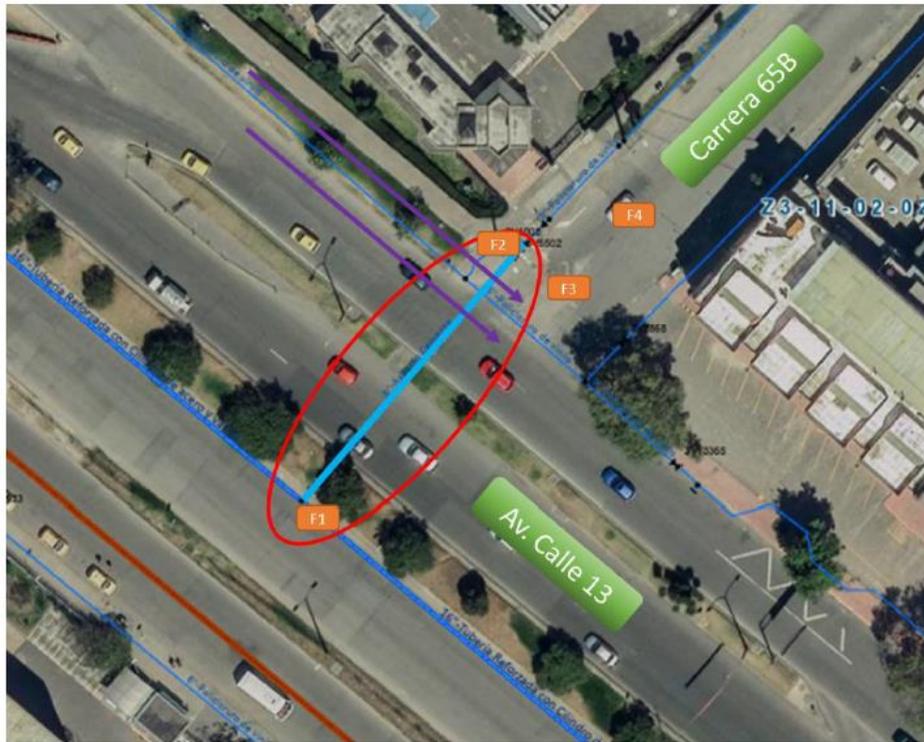
- Estrato y dotación de las viviendas VIS: Se asume el mismo consumo de las viviendas NO VIS
- Consumo de los locales de servicios: Se asume el mismo consumo de los locales comerciales.

2.4.2.1 Conclusiones de la evaluación de capacidad hidráulica de la red de acueducto.

Como resultado del análisis realizado, se verifica que la red secundaria de acueducto cumple con las velocidades máximas permitidas, sin superar el límite establecido para la ciudad de Bogotá el cual corresponde a 2.0 m/s de acuerdo con la NS-036. Conforme a lo anterior, es posible afirmar que el planteamiento de las redes de acueducto previamente aprobado con el Decreto Distrital 583 de 2016 y concretado con la aprobación de los diseños hidráulicos por parte de la EAAB – ESP que han permitido la ejecución de las obras en curso cumplen con el criterio de velocidad. No obstante, se presenta una modificación en el diámetro de la acometida para los lotes de la Super Manzana 2, pasando de 1 1/2" a 2", la cual será incorporada en la fase de aprobación de diseños que se adelante ante la EAAB.

De otro lado, en observancia de lo solicitado por la citada entidad, se ha incorporado a esta evaluación el diseño conceptual del reemplazo de la red de acueducto existente de 8" en asbesto cemento en el tramo comprendido entre el costado sur del separador de la Avenida Calle 13 a la altura de la Carrera 65B y la esquina noroccidental de dicha intersección, tal como se presenta en la siguiente imagen.

Ilustración 2. Reemplazo de red de acueducto - Tramo AC 13 a KR 65B



Fuente: Ospinas y Cía – S2R Ingenieros

La obra solicitada corresponde a la renovación y refuerzo de la salida de red matriz por la Carrera 65B siguiendo la dirección antes indicada, pasando de un diámetro de 8" a uno de 12" hasta la tee que conecta el sector hidráulico. Teniendo en cuenta lo anterior, y con el propósito de no afectar la movilidad de la Avenida Calle 13, se plantea la instalación de la red considerada empleando el denominado método sin zanja, el cual – para el caso y considerando la longitud, el diámetro y las condiciones de la zona – correspondería a la modalidad de Perforación Horizontal Dirigida (PHD).

Es preciso indicar que de acuerdo con lo tratado en las mesas de trabajo sostenidas con la Dirección de Apoyo Técnico de la Gerencia Corporativa de Servicio al Cliente de la EAAB, y una vez obtenidas las propuestas económicas de firmas especializadas en la ejecución de los diseños y obras requeridas, se determinó un valor de trescientos cincuenta millones trece mil novecientos cuarenta y seis pesos moneda corriente (\$350.013.946,00) el cual será reconocido como compensación en dinero a favor de la EAAB, en el momento y condiciones de pago que se establezcan en la(s) carta(s) de compromiso que se suscriba(n) con dicha entidad; en consecuencia, el planteamiento del reparto de cargas y beneficios de la presente propuesta de modificación del PPRU Ciudadela Nuevo Salitre incorporará dicho valor como parte de las cargas urbanísticas generales de redes de servicios públicos, en el entendido que se trata de una obra asociada a una red matriz y de la cual no se beneficiaran únicamente los habitantes del área de planificación del PPRU, sino que representa una mejora necesaria para asegurar la calidad en la prestación del servicio de toda la zona.

2.4.3 Verificación de la capacidad de la red de alcantarillado pluvial de la propuesta de modificación del Plan Parcial.

Toda vez que la modificación al Plan Parcial no considera ni genera incremento en zonas verdes, o áreas de cesión obligatorias como vías o controles ambientales, las áreas de drenaje o coberturas se mantienen conforme a lo inicialmente aprobado por parte de la EAAB en el proyecto 8485.

2.5 Ajuste en el modelo de asignación de aprovechamientos urbanísticos y equivalencia de derechos de edificabilidad.

Como se ha indicado previamente, el proceso de ajuste al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” corresponde esencialmente a los siguientes aspectos: (i) incorporar al catálogo de productos inmobiliarios 200 unidades de VIS que no se encontraban inicialmente consideradas; (ii) ajustar el área promedio de las unidades de vivienda No VIS, pasando de 97,66 m² a 80,63 m², en correspondencia con el perfil de demanda observado y los cambios en la estructura de hogares reportada en las fuentes oficiales consultadas y; (iii) generar un mecanismo de utilización de los derechos de edificabilidad aprobados en el Plan Parcial respecto de la totalidad del área útil del mismo, a partir de la configuración de una bolsa agotable de metros cuadrados construibles y la definición de factores de conversión de usos.

A la luz de lo anterior, es evidente que en lo fundamental el ajuste al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” se vincula con el ejercicio económico que da cuenta de la viabilidad de dicho proyecto y, en consecuencia, tiene su reflejo directo en la estructura del modelo de reparto de cargas y beneficios establecido como parte del soporte técnico - financiero del instrumento. Así las cosas, en el presente aparte se abordará el análisis y validación de los elementos que componen el modelo de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial para, en primera instancia, demostrar el estado de equilibrio económico de la operación propuesta y, a partir de allí, establecer el modelo de bolsa agotable de derechos de edificabilidad y factores de conversión de usos, como estrategia para lograr la estabilidad de las disposiciones del Plan Parcial en el mediano y largo plazo.

2.5.1 Áreas Generales del Plan Parcial

El área de planificación propuesta para el PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDADELA NUEVO SALITRE es de 67.663,40 m² correspondiente a 6 predios, distribuidos en una única unidad de actuación urbanística - UAU, de la siguiente manera:

Tabla 3 Cuadro de áreas PPRU Ciudadela Nuevo Salitre

ITEM	DESCRIPCION	ÁREA	%
0	ÁREA BRUTA TOTAL	67.663,40	100,00%
1,1	Pedio No. 1	31.717,20	46,87%
1,2	Pedio No. 2	9.849,10	14,56%
1,3	Pedio No. 3	10.721,70	15,85%
1,4	Pedio No. 4	5.744,10	8,49%
1,5	Pedio No. 5	2.124,10	3,14%

1.6	Predio No. 6	1.049,80	1,55%
2	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	6.457,40	9,54%
2.1	Predio No. 7	5.031,04	7,44%
2.2	Predio No. 8	1.426,36	2,11%
1	ÁREA BRUTA OBJETO DE REPARTO	61.206,00	90,46%
4	SUELO CARGAS GENERALES - Sistema Vial Arterial	3.360,38	5,49%
4.1	Reserva Vial - Intersección AK 68- Av. Congreso Eucarístico por AC 22 - Av. Ferrocarril de O. - (1)	529,32	0,86%
4.2	Reserva Vial - AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	1.560,49	2,55%
4.3	Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico (1)	2,53	0,00%
4.4	Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico (2)	23,33	0,04%
4.5	Reserva Vial - Intersección AK 68 - Av. Congreso Eucarístico por CL 19 - Av. Industrial - (1)	383,59	0,63%
4.6	Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (2)	61,94	0,10%
4.7	Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (3)	186,51	0,30%
4.8	Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (4)	612,67	1,00%
5	AREA NETA REURBANIZABLE	57.845,62	94,51%
6	CONTROL AMBIENTAL	5.235,29	8,55%
6.1	C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	799,41	1,31%
6.2	C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	599,68	0,98%
6.3	C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1.285,94	2,10%
6.4	C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	1.511,95	2,47%
6.5	C.A. CL 19 - Av. Industrial - (1)	205,28	0,34%
6.6	C.A. CL 19 - Av. Industrial - (2)	228,49	0,37%
6.7	C.A. CL 19 - Av. Industrial - (3)	604,54	0,99%
7	MALLA VIAL INTERMEDIA	8.108,16	13,25%
7.1	Vía V-4 CL 20	1.980,51	3,24%
7.2	Vía V-5 KR 66	6.127,65	10,01%
8	AREA ÚTIL TOTAL *	44.502,17	72,71%
8.1	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 1 LOTE 1	19.219,02	31,40%
8.2	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 1 LOTE 2 V.I.P. (20% del Área útil - 40% Según Art. 29 - Decreto 562/2015, Proyecto Asociativo)	5.340,26	8,73%
8.3	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 2 Lote Único	10.840,96	17,71%
8.4	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 3 LOTE 1	7.596,02	12,41%
8.5	Área Útil Proyecto Usos Múltiples SMZ 3 LOTE 2	1.505,91	2,46%
9	ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.)	15.969,61	26,09%
9.1	ESPACIO GENERADO EN ZONAS VERDES - (A.P.A.U.P.)	9.394,60	15,35%
9.1.1	A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	741,01	1,21%

9.1.2	A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	688,43	1,12%
9.1.3	A.P.A.U.P. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	1.103,26	1,80%
9.1.4	A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1.269,65	2,07%
9.1.5	A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	390,01	0,64%
9.1.6	A.P.A.U.P. Franja Ambiental. CL 19 - Av. Industrial - (1)	304,22	0,50%
9.1.7	A.P.A.U.P. Vía V-4 - CL 20 - (1)	366,14	0,60%
9.1.8	A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (1)	1.237,31	2,02%
9.1.9	A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (2)	386,57	0,63%
9.1.10	A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (3)	1.242,01	2,03%
9.1.11	A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (4)	1.666,00	2,72%
9.2	ESPACIO GENERADO EN ZONAS PEATONALES	6.575,01	10,74%
9.2.1	A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil	3.377,17	5,52%
9.2.2	A.P.A.U.P. Plaza Parque	1.326,28	2,17%
9.2.3	A.P.A.U.P. Plazoleta	1.871,56	3,06%
10	AREA ÚTIL PRIVADA **	28.532,56	46,62%
10,1	Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ 1 LOTE 1	12.384,16	20,23%
10,2	V.I.P. Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ 1 LOTE 2	5.036,04	8,23%
10,3	Único Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ 2 Lote	7.226,86	11,81%
10,4	Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ 3 LOTE 1	2.379,59	3,89%
10,5	Área Útil Privada Proyecto Usos Múltiples SMZ 3 LOTE 2	1.505,91	2,46%

Fuente: Decreto Distrital 583 de 2016

2.5.2 Identificación de Cargas del Plan Parcial

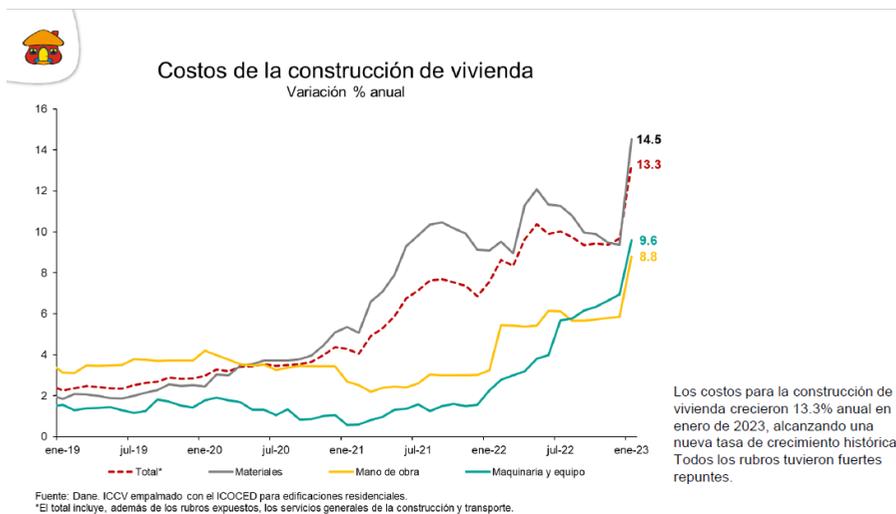
En contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad, para el PPRU CIUADDELA NUEVO SALITRE se encuentra definida la asunción de (i) cargas generales por concepto del suelo requerido para la conformación del sistema de la malla vial arterial y la ejecución de obras de mejoramiento y; (ii) de cargas locales correspondientes a la construcción de redes de servicios públicos domiciliarios, vías locales, la construcción de un espacio destinado a la localización del equipamiento comunal público, así como los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

Es importante en este punto tomar en consideración el hecho de que la propuesta de modificación de lo inicialmente aprobado en el PPRU y que se presenta a la Secretaría Distrital de Planeación se enmarca en el entendido de que corresponde a un proyecto en fase de ejecución, y por consiguiente, se hace necesario adelantar ajustes a los valores inicialmente definidos como precio de referencia para la determinación económica del monto de inversión en obras de urbanismo y edificación al momento de la adopción inicial del Plan Parcial, puesto

que deben reconocerse los valores de las obras ejecutadas a este momento y que – tal y como lo demuestran las cifras oficiales – el costo de materiales ha venido presentando un incremento sostenido desde el año 2021 que impacta directamente en el valor final de producción de las unidades de vivienda.

En efecto, de acuerdo con las cifras presentadas en el reporte titulado “Variables para tener en cuenta” elaborado por la Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos de Davivienda Corredores para Marzo de 2023, los costos de construcción de vivienda alcanzaron un crecimiento histórico de 13,3% en el último año, hecho que demanda ser reconocido en el marco de la propuesta de modificación del Plan Parcial que se presenta en esta oportunidad, a efectos de que las cifras incluidas en el mismo se presenten actualizadas y consistentes con los fenómenos económicos reconocidos.

Gráfica 7. Variación anual Costos de construcción de vivienda



Fuente: Informe Davivienda Corredores – Marzo 2023

Las valoración actualizada de las cargas urbanísticas del Plan Parcial se presenta de manera detallada a continuación.

Tabla 4 Identificación y cuantificación de Cargas Urbanísticas PPRU CNS

CONCEPTO	TOTAL PLAN PARCIAL	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN	TOTAL CARGA		
			U.G. 1	A.M.D.	TOTAL PLAN PARCIAL
			COP Miles	COP Miles	COP Miles
CARGAS GENERALES	M2	COP Miles			
CARGAS GENERALES-SUELO SISTEMAS GENERALES	14.691,68		14.116.177,16		14.116.177,16
SUELO CARGAS GENERALES - SISTEMA MALLA VIAL ARTERIAL	8.595,67		9.699.668,97		9.699.668,97
	3.360,38		3.783.787,88		3.783.787,88
Reserva Vial - Intersección AK 68- Av. Congreso Eucarístico por AC 22 - Av. Ferrocarril de O. - (1)	529,32	\$ 1.126	596.014,32		596.014,32
Reserva vial - AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	1.560,49	\$ 1.126	1.757.111,74		1.757.111,74
Reserva vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico (1)	2,53	\$ 1.126	2.848,78		2.848,78
Reserva vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico (2)	23,33	\$ 1.126	26.269,58		26.269,58
Reserva vial - Intersección AK 68 - Av. Congreso Eucarístico por CL 19 - Av. Industrial - (1)	383,59	\$ 1.126	431.922,34		431.922,34
Reserva vial- CL 19 - Av. Industrial - (2)	61,94	\$ 1.126	69.744,44		69.744,44
Reserva vial- CL 19 - Av. Industrial - (3)	186,51	\$ 1.126	210.010,26		210.010,26
Reserva vial- CL 19 - Av. Industrial - (4)	612,67	\$ 1.126	689.866,42		689.866,42
CONTROL AMBIENTAL - MALLA VIAL ARTERIAL	5.235,29		5.915.881,09		5.915.881,09
C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	799,41	\$ 1.130	903.332,17		903.332,17
C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	599,68	\$ 1.130	677.638,40		677.638,40
C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1.285,94	\$ 1.130	1.453.116,72		1.453.116,72
C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	1.511,95	\$ 1.130	1.708.503,50		1.708.503,50
C.A. CL 19 - Av. Industrial - (1)	205,28	\$ 1.130	231.966,40		231.966,40
C.A. CL 19 - Av. Industrial - (2)	228,49	\$ 1.130	258.193,70		258.193,70
C.A. CL 19 - Av. Industrial - (3)	604,54	\$ 1.130	683.130,20		683.130,20
CARGAS GENERALES POR EJECUCION DE OBRAS	6.096,00		4.416.508,19		4.416.508,19
OBRAS DE MEJORAMIENTO MALLA VIAL ARTERIAL	6.096,00		2.668.235,24		2.668.235,24
Av. Ferrocarril de Occidente-AC 22 - Construcción Acceso	234,13	\$ 678	158.740,14		158.740,14
Av. Industrial - AC 19 - Construcción Acceso	261,99	\$ 678	177.629,22		177.629,22
Av. Congreso Eucarístico - AK68 - Construcción Acceso	190,09	\$ 678	128.881,02		128.881,02
Av. Industrial -AC19-Mejoramiento	1.992,03	\$ 395	786.851,85		786.851,85
Av. Ferrocarril de Occidente -AC 22 - Mejoramiento	902,70	\$ 395	356.566,50		356.566,50
Av. Congreso Eucarístico -AK68-Adecuación conexión peatonal	2.515,06	\$ 421	1.059.566,51		1.059.566,51
INSTALACION DE REFUERZO DE RED MATRIZ			350.013,95		350.013,95

Redes Acueducto Externa al Plan al PPRU (ML)	1.960,00	\$	161	315.719,18	315.719,177
Estudios y Diseños			5,0%	15.785,96	15.785,959
Admon.			10,0%	33.150,51	33.150,514
Imprevistos			2,0%	6.630,10	6.630,103
Utilidad			3,0%	9.945,15	9.945,154
IVA sobre Utilidad			16,0%	1.591,22	1.591,225
EQUIPAMIENTO PÚBLICO- CONSTRUIDO	1.200,00			1.578.372,00	1.578.372,00
Equipamiento Público	1.000,00	\$	1.315	1.315.310,00	1.315.310,00
Parqueaderos del Equipamiento publico	200,00	\$	1.315	263.062,00	263.062,00
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL				1.957.073,99	1.957.073,99
Formulación Plan Parcial				1.328.125,52	1.328.125,52
Levantamiento topográfico formulación				145.320,00	145.320,00
Estudios técnicos y asesorías para la formulación				438.332,66	438.332,66
Diseños urbanos para la formulación				292.221,77	292.221,77
Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial				430.000,00	430.000,00
Estudio de Títulos				22.251,08	22.251,08
Gestion				628.948,477	628.948,48
Saneamiento predial				30.000,00	30.000,00
Operación del Vehículo Fiduciario				547.610,81	547.610,81
Avalúos				48.000,00	48.000,00
Actualización Estudio de Títulos				3.337,66	3.337,66
TOTAL CARGAS				29.957.771,25	29.957.771,248

Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

2.5.3 Productos Inmobiliarios y Ventas Estimadas

De conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los aprovechamientos urbanísticos se definen como “(...) el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio”, lo que en suma se refiere a la posibilidad de ejecutar proyectos inmobiliarios sobre los lotes útiles resultantes de la ejecución del Plan Parcial, atendiendo las condiciones fijadas en la norma urbanística que adopte dicho instrumento en términos de usos e intensidad de usos, alturas, e índices de ocupación y construcción.”

En correspondencia con lo anterior, la propuesta del PPRU CIUDADELA NUEVO SALITRE se concreta a través de un planteamiento urbanístico que responde a las condiciones normativas inicialmente adoptadas, no obstante presentar ajustes en el tipo de productos

inmobiliarios incluidos en términos de número de unidades y segmentos de mercado a atender, hecho que en todo caso es consistente con los nuevos desarrollos que se presentan en la zona en la que se ubica el proyecto. Esto permite que el proyecto sea factible en términos de absorción de los productos en el mercado inmobiliario actual de la ciudad de Bogotá y, por tanto, para cuantificar los beneficios se determinó el posible valor de las ventas de cada uno de las tipologías propuestas. Con la definición de valores de venta por metro cuadrado para cada tipología de uso, y empleando los valores de áreas construidas de las cuales se descuenta circulaciones y zonas comunes para obtener áreas vendibles, se determina el valor de las ventas esperadas para la totalidad de la unidad de gestión urbanística.

Conforme a lo dicho, a continuación se muestra la categorización implementada en el PPRU CIUDADELA NUEVO SALITRE, la cual cuenta con un área total construida de **249.427,69 m2** (no se considera el área construida destinada a equipamiento comunal público que asciende a mil metros cuadrados (1.000 m2) la cual será objeto de cesión a título gratuito a favor del Distrito Capital) y con un área neta vendible de **212.329,79 m2**.

Tabla 5 Productos inmobiliarios y ventas estimadas

USO	ÁREA CONSTRUIDA M2			ÁREA VENDIBLE			PRECIO DE VENTA PROMEDIO M2	VENTAS COP MILES		TOTAL PLAN PARCIAL				
	U.G 1	A.M.D.	TOTAL PLAN PARCIAL	U.G 1	A.M.D.	TOTAL PLAN PARCIAL		U.G 1	A.M.D.	COP	Miles			
VIVIENDA	232.552,69		232.352,69	198.829,79		198.829,79		\$	1.135.690.732	\$	-	\$	1.135.690.732	
VIS*	9.900,00		9.900,00	9.000,00		9.000,00	\$	3.867	\$	34.800.000	\$	-	\$	34.800.000
VIP	11.385,00		11.385,00	10.350,00		10.350,00	\$	2.320	\$	24.012.000	\$	-	\$	24.012.000
Tipo 5	211.152,69		211.152,69	179.479,79		179.479,79	\$	6.000	\$	1.076.878.732	\$	-	\$	1.076.878.732
COMERCIO	9.375,00		9.375,00	7.500,00		7.500,00			\$	60.000.000	\$	-	\$	60.000.000
Zonal	9.375,00		9.375,00	7.500,00		7.500,00	\$	8.000	\$	60.000.000	\$	-	\$	60.000.000
SERVICIOS	7.500,00		7.500,00	6.000,00		6.000,00			\$	42.000.000	\$	-	\$	42.000.000
Servicios empresariales	7.500,00		7.500,00	6.000,00		6.000,00	\$	7.000	\$	42.000.000	\$	-	\$	42.000.000
TOTAL	249.427,69		249.427,69	212.329,79		212.329,79			\$	1.237.690.732	\$	-	\$	1.237.690.732

Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

El valor total de los beneficios de venta corresponde a **COP \$ 1.237.690.731.985**, que se distribuye en **\$ 1.135.690.732.000** para el uso de vivienda, **\$ 60.000.000.000** para el uso de comercio y **\$ 42.000.000.000** correspondiente a la proyección de oficinas o servicios.

NOTA: Los ejercicios metodológicos para la determinación de beneficios (ventas) se encuentran de manera detallada en los ejercicios de valor residual de suelo por uso que se presentan al final de este documento.

2.5.4 Edificabilidad y Usos

Con base en los datos definidos en el modelo de ajuste, a continuación se presenta de manera detallada por uso y manzana proyectada la distribución de áreas construidas y vendibles en el Plan Parcial:

Tabla 6 Edificabilidad y usos propuestos

	SMZ1 - L1	SMZ1 - L2	SMZ2	SMZ3 - L1	SMZ3 - L2	ÁREA TOTAL PROPUESTA
TOTAL AREAS PPRU - CNS.	VIVIENDA TIPO 5 COMERCIO	VIVIENDA VIP	VIVIENDA TIPO 5 COMERCIO	VIVIENDA TIPO 5 COMERCIO EQUIPAMIENTO	COMERCIO SERVICIOS	
AREA BRUTA DEL PREDIO						61.206,00
IC SOLICITADO Factor						3,30
I.C. TOTAL PERMITIDO						201.979,80
I.C. TOTAL PROPUESTO (SIN VIP Y SIN EQUIPAMIENTO PUBLICO)						192.979,79
AREA NETA VENDIBLE PROPUESTA (SIN VIS, VIP Y SIN EQUIPAMIENTO PUBLICO)	86.499,02	-	64.440,19	40.540,58	1.500,00	192.979,79
AREA NETA VENDIBLE DE VIVIENDA TIPO 5	84.499,02	-	56.440,19	38.540,58	-	179.479,79
AREA NETA VENDIBLE DE COMERCIO ZONAL	2.000,00	-	2.000,00	2.000,00	1.500,00	7.500,00
AREA NETA VENDIBLE EN SERVICIOS	-	-	6.000,00	-	-	6.000,00
AREA CONSTRUIDA EN VIS, VIP Y EN EQUIPAMIENTO PUBLICO	-	19.350,00	-	800,00	-	20.150,00
AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA VIS	-	9.000,00	-	-	-	9.000,00
AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA VIP	-	10.350,00	-	-	-	10.350,00
AREA CONSTRUIDA EN EQUIPAMIENTO PUBLICO	-	-	-	800,00	-	800,00
AREA CONSTRUIDA EN PUNTOS FIJOS, CIRCULACIONES, SERVICIOS COMUNALES, ESTACIONAMIENTOS.	48.775,95	2.291,88	36.768,29	23.816,42	1.618,75	113.271,27
AREA CONSTRUIDA EN PUNTOS FIJOS Y CIRCULACIONES	15.411,59	2.050,00	11.960,03	7.491,28	375,00	37.287,90
AREA CONSTRUIDA EN SERVICIOS COMUNALES	1.609,36	241,88	1.158,25	757,64	18,75	3.785,95
AREA CONSTRUIDA EN PARQUEADEROS	31.755,00	-	23.650,00	15.567,50	1.225,00	72.197,50
PRIVADOS PROPUESTOS	1.108	62	781	513	6	2.470

VISITANTES PROPUESTOS	162	26	165	110	43	506
TOTAL CUPOS DE PARQUEO PROPUESTOS	1.270	88	946	623	49	2.976
AREA CONSTRUIDA TOTAL EN EL PPRU - CNS	135.274,97	21.641,88	101.208,47	65.157,00	3.118,75	326.401,06

Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

2.5.5 Cuantificación de Costos Directos

Para la cuantificación de costos directos, se ha considerado el promedio de costos directos por uso, de la siguiente manera:

- En vivienda No VIS: los costos son cercanos a **COP \$ 2.408.208** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.
- En vivienda VIS: los costos son cercanos a **COP \$ 1.700.000** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.
- En vivienda VIP: los costos son cercanos a **COP \$ 1.350.000** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.
- En comercio: los costos son cercanos a **COP \$ 2.408.208** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.
- En oficinas: los costos son cercanos a **COP \$ 2.408.208** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.

Nota: Los valores unitarios de construcción han sido validados con el constructor y promotor del proyecto, con base a presupuestos reales desarrollados previamente y proyectados para los nuevos desarrollos a la vigencia 2023 como fecha de última actualización del trámite de modificación del PPRU.

A continuación, se presenta en detalle la asignación de costos para cada uso:

Tabla 7 Costos directos - propuesta de ajuste

USO	ÁREA CONSTRUIDA M2			COSTOS DE CONSTRUCCIÓN COP MILES				
	U.G 1	A.M.D	TOTAL PLAN PARCIAL	COSTO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO M2	U.G 1	A.M.D	TOTAL PLAN PARCIAL	
VIVIENDA	232.552,69		232.552,69		\$ 540.854.603,41		\$ 540.854.603,41	
VIS	9.900,00		9.900,00	\$ 1.700,00	\$ 16.830.000,00		\$ 16.830.000,00	
VIP	11.500,00		11.500,00	\$ 1.350,00	\$ 15.525.000,00		\$ 15.525.000,00	
Tipo 5	211.152,69		211.152,69	\$ 2.408,21	\$ 508.499.603,41		\$ 508.499.603,41	
COMERCIO	9.375,00		9.375,00		\$ 22.576.950,00		\$ 22.576.950,00	
Zonal	9.375,00		9.375,00	\$ 2.408,21	\$ 22.576.950,00		\$ 22.576.950,00	
SERVICIOS	7.500,00		7.500,00		\$ 18.061.560,00		\$ 18.061.560,00	
Servicios empresariales	7.500,00		7.500,00	\$ 2.408,21	\$ 18.061.560,00		\$ 18.061.560,00	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	3.775,87		3.775,87		\$ 10.590.945,00		\$ 10.590.945,00	
Equipamiento privado	3.534,00		3.534,00	\$ 2.912,52	\$ 10.292.820,00		\$ 10.292.820,00	
Equipamiento privado VIS	112,50		112,50	\$ 1.500,00	\$ 168.750,00		\$ 168.750,00	
Equipamiento privado VIP	129,38		129,38	\$ 1.000,00	\$ 129.375,00		\$ 129.375,00	
PARQUEADEROS	71.997,50		71.997,50		112.694.590,86		112.694.590,86	
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	71.997,50		71.997,50	\$ 1.565,26	\$ 112.694.590,86		\$ 112.694.590,86	
TOTAL	325.201,06		325.201,06		\$ 704.778.649,27		\$ 704.778.649,27	

Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

NOTA 1: Los ejercicios metodológicos para la determinación de costos se encuentran de manera detallada en los ejercicios residuales por uso. Ver anexo del presente documento.

NOTA 2: Los valores unitarios correspondientes a COSTOS DIRECTOS han sido determinados con base a la información de presupuestos de obra desarrollados por OSPINAS & CIA S.A. tanto para el proyecto en específico como para otros proyectos culminados en la ciudad de Bogotá a la vigencia 2023 como fecha de última actualización del trámite de modificación del PPRU.

2.5.6 Cuantificación de los Costos Indirectos

De acuerdo con los datos del proyecto expresados antes, y empleando como referencia de verificación los parámetros aceptados para proyectos comparables, se obtiene un valor total de costos indirectos de **\$ 222.731.092.000** para la totalidad del Plan Parcial, los cuales se presentan de manera desagregada en la siguiente tabla.

Tabla 8 Costos indirectos - propuesta de ajuste

ITEM	VALORES EN COP MILES			%
	U.G 1	A.M.D.	TOTAL PLAN PARCIAL	
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	\$ 49.334.505		\$ 49.334.505	7,00%
VIVIENDA	\$ 37.859.822		\$ 37.859.822	
VIS	\$ 1.178.100		\$ 1.178.100	
VIP	\$ 1.086.750		\$ 1.086.750	
Tipo 5	\$ 35.594.972		\$ 35.594.972	
COMERCIO	\$ 1.580.387		\$ 1.580.387	
Zonal	\$ 1.580.387		\$ 1.580.387	
SERVICIOS	\$ 1.264.309		\$ 1.264.309	
Servicios empresariales	\$ 1.264.309		\$ 1.264.309	
EQUIPAMIENTO	\$ 741.366		\$ 741.366	
Equipamiento privado	\$ 720.497		\$ 720.497	
Equipamiento privado VIS	\$ 11.813		\$ 11.813	
Equipamiento privado VIP	\$ 9.056		\$ 9.056	
PARQUEADEROS	\$ 7.888.621		\$ 7.888.621	
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	\$ 7.888.621		\$ 7.888.621	
INTERVENTORÍA (% / CD)	\$ 8.175.432		\$ 8.175.432	1,16%
VIVIENDA	\$ 6.273.913		\$ 6.273.913	
VIS	\$ 195.228		\$ 195.228	
VIP	\$ 180.090		\$ 180.090	

Tipo 5	\$	5.898.595	\$	5.898.595	\$	5.898.595
COMERCIO	\$	261.893	\$	261.893	\$	261.893
Zonal	\$	261.893	\$	261.893	\$	261.893
SERVICIOS	\$	209.514	\$	209.514	\$	209.514
Servicios empresariales	\$	209.514	\$	209.514	\$	209.514
EQUIPAMIENTO	\$	122.855	\$	122.855	\$	122.855
Equipamiento privado	\$	119.397	\$	119.397	\$	119.397
Equipamiento privado VIS	\$	1.958	\$	1.958	\$	1.958
Equipamiento privado VIP	\$	1.501	\$	1.501	\$	1.501
PARQUEADEROS	\$	1.307.257	\$	1.307.257	\$	1.307.257
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	\$	1.307.257	\$	1.307.257	\$	1.307.257
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	\$	12.376.907	\$	12.376.907	\$	12.376.907 1,00%
VIVIENDA	\$	11.356.907	\$	11.356.907	\$	11.356.907
VIS	\$	348.000	\$	348.000	\$	348.000
VIP	\$	240.120	\$	240.120	\$	240.120
Tipo 5	\$	10.768.787	\$	10.768.787	\$	10.768.787
COMERCIO	\$	600.000	\$	600.000	\$	600.000
Zonal	\$	600.000	\$	600.000	\$	600.000
SERVICIOS	\$	420.000	\$	420.000	\$	420.000
Servicios empresariales	\$	420.000	\$	420.000	\$	420.000
GERENCIA (% / VENTAS)	\$	37.130.722	\$	37.130.722	\$	37.130.722 3,00%
VIVIENDA	\$	34.070.722	\$	34.070.722	\$	34.070.722
VIS	\$	1.044.000	\$	1.044.000	\$	1.044.000
VIP	\$	720.360	\$	720.360	\$	720.360
Tipo 5	\$	32.306.362	\$	32.306.362	\$	32.306.362
COMERCIO	\$	1.800.000	\$	1.800.000	\$	1.800.000
Zonal	\$	1.800.000	\$	1.800.000	\$	1.800.000
SERVICIOS	\$	1.260.000	\$	1.260.000	\$	1.260.000
Servicios empresariales	\$	1.260.000	\$	1.260.000	\$	1.260.000
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	\$	41.710.178	\$	41.710.178	\$	41.710.178 3,37%

VIVIENDA	\$	38.272.778	\$	38.272.778
VIS	\$	1.172.760	\$	1.172.760
VIP	\$	809.204	\$	809.204
Tipo 5	\$	36.290.813	\$	36.290.813
COMERCIO	\$	2.022.000	\$	2.022.000
Zonal	\$	2.022.000	\$	2.022.000
SERVICIOS	\$	1.415.400	\$	1.415.400
Servicios empresariales	\$	1.415.400	\$	1.415.400
LEGALES (% / VENTAS)	\$	8.663.835	\$	8.663.835
VIVIENDA	\$	7.949.835	\$	7.949.835
VIS	\$	243.600	\$	243.600
VIP	\$	168.084	\$	168.084
Tipo 5	\$	7.538.151	\$	7.538.151
COMERCIO	\$	420.000	\$	420.000
Zonal	\$	420.000	\$	420.000
SERVICIOS	\$	294.000	\$	294.000
Servicios empresariales	\$	294.000	\$	294.000
ICA (% / VENTAS)	\$	8.663.835	\$	8.663.835
VIVIENDA	\$	7.949.835	\$	7.949.835
VIS	\$	243.600	\$	243.600
VIP	\$	168.084	\$	168.084
Tipo 5	\$	7.538.151	\$	7.538.151
COMERCIO	\$	420.000	\$	420.000
Zonal	\$	420.000	\$	420.000
SERVICIOS	\$	294.000	\$	294.000
Servicios empresariales	\$	294.000	\$	294.000
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)	\$	55.696.083	\$	55.696.083
VIVIENDA	\$	51.106.083	\$	51.106.083
VIS	\$	1.566.000	\$	1.566.000

VIP	\$	1.080.540	\$	1.080.540
Tipo 5	\$	48.459.543	\$	48.459.543
COMERCIO	\$	2.700.000	\$	2.700.000
Zonal	\$	2.700.000	\$	2.700.000
SERVICIOS	\$	1.890.000	\$	1.890.000
Servicios empresariales	\$	1.890.000	\$	1.890.000
OTROS ESTUDIOS VIS Y VIP (% / CD)	\$	979.594	\$	979.594
VIVIENDA	\$	979.594	\$	979.594
VIS	\$	509.963	\$	509.963
VIP	\$	469.631	\$	469.631
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$	222.731.092	\$	222.731.092
				3,00%

Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

2.5.7 Balance económico de la propuesta de ajuste al Plan Parcial

Para la determinación del beneficio o mejor aprovechamiento obtenido para el suelo, es necesario encontrar el valor residual del suelo recurriendo al método (técnica) deductivo, en concordancia con la metodología valuatoria establecida por el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. Este método consiste en examinar cuál podría ser el máximo valor que se pagaría por un lote urbanizado en función de lo que sobre él se pueda construir, es decir, el potencial de desarrollo. El método considera el mayor aprovechamiento por manzana, descuenta posibles costos y la utilidad esperada para obtener por residuo o deducción el valor del lote, de la siguiente manera:

Gráfica 8 Metodología técnica valuatoria residual



Fuente: Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

El proceso detallado empleado para el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre es el siguiente:

1. Con base en los cuadros de áreas contenidos en el planteamiento urbanístico del Plan Parcial se identificó el área máxima construible, se determinó el terreno neto urbanizable, aislamientos, índice de ocupación máximo, índice de ocupación y área total construida y se consideraron las diferentes tipologías propuestas.
2. Se halló el valor esperado en ventas del proyecto que resulta de multiplicar el área útil vendible construida por el precio por m² esperado en ventas según el mercado actual de la zona atendiendo el tipo de producto que se ofertará y la demanda del sector.
3. Se establecieron los costos de construcción a nuevo, a partir del área total construible y los costos directos e indirectos de desarrollar el proyecto. Para los costos de construcción se han considerado los valores directos de acuerdo con presupuestos de la firma consultora y verificación con afiliados CAMACOL para las especificaciones constructivas que plantea desarrollar el PPRU CIUDADELA NUEVO SALITRE. Así mismo, los valores unitarios correspondientes a COSTOS DIRECTOS han sido determinados con base a la información de presupuestos de obra desarrollados por OSPINAS & CIA S.A. tanto para el proyecto en específico como para otros proyectos culminados en la ciudad de Bogotá. Es importante tener en cuenta que para el método residual se aplica un costo promedio en función de lo que el mercado vende y no deben confundirse estos costos con un estudio de factibilidad, pues en tal caso, según información de constructoras, se tiene a disposición los siguientes insumos:
 - Planos Definitivos
 - Programación de Obra
 - Especificaciones Técnicas
 - Presupuesto por Capítulo
 - Flujo Dinámico de caja en el tiempo.

Una vez se cuenta con los costos directos, se calculan los costos indirectos del proyecto, los cuales oscilan entre un 20% y 40% sobre los costos directos según el tipo de construcción. La sumatoria entre costos directos e indirectos corresponde a un COSTO TOTAL.

4. Se obtuvo la diferencia entre los costos totales y las ventas totales, lo que se denomina margen de operación, que incluye el **lote urbanizado** y la utilidad del constructor.
5. Se analizó la utilidad esperada por el constructor en el desarrollo del proyecto, la cuál debe ser suficientemente atractiva para que se tome el riesgo en el sector de la construcción frente a cualquier otro negocio. Por lo cual se analiza la Tasa Interna de Retorno TIR y valor presente neto VPN para la utilidad esperada, tal como se ordena en la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, artículo 4 y 14, que a la letra citan:

“Artículo 4: (...) 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”

“Artículo 14: La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero”

6. Finalmente, una vez descontada la utilidad esperada por el constructor, se obtuvo el valor total del suelo **útil**, el cual para el caso asciende a un valor residual total de COP **\$128.689.052.000** correspondiente a un valor unitario de terreno de COP **\$2.103.000 / m2**.

Tabla 9 Balance propuesta ajuste - cálculo residual

CONCEPTO	U.G 1	A.M.D.	PLAN PARCIAL	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	%
Ventas producto Inmobiliario	\$ 1.237.690.732		\$ 1.237.690.732	100,00%
Costos de Construcción	\$ 704.778.649		\$ 704.778.649	56,94%
Costos Indirectos	\$ 222.731.092		\$ 222.731.092	18,00%
Cargas	\$ 29.957.771		\$ 29.957.771	2,42%
Utilidad Esperada	\$ 151.534.168		\$ 151.534.168	12,24%
Valor Residual	\$ 128.689.052		\$ 128.689.052	10,40%
Área de terreno (m2)	\$ 61.206		\$ 61.206	
Valor residual por m2	\$ 2.103		\$ 2.103	
Valor de referencia por m2	\$ 1.127		\$ 1.127	

Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

2.5.8 Reparto de Ventas y tabla de equivalencia entre usos

En consideración a que el desarrollo del Plan Parcial se proyecta en una única unidad de gestión, no existe reparto de ventas entre unidades de gestión; a nivel general para la única unidad de presenta la siguiente información de aportes en cargas, suelo (terreno y construcciones) y beneficios obtenidos en el Plan Parcial:

Tabla 10. Balance general - reparto de cargas y beneficios propuesta ajuste Plan Parcial

RUBRO	U.G 1	A.M.D.	TOTAL
Aporte en Carga	\$ 29.957.771		\$ 29.957.771
Aporte en Suelo (Valor suelo + Construcciones)	\$ 136.707.216		\$ 136.707.216
Total Aporte	\$ 166.664.987		\$ 166.664.987
% Aporte	100%		100%
Beneficios (Ventas estimadas)	\$ 1.237.690.732		\$ 1.237.690.732
%Beneficios	100%		100%
BALANCE			
(%Beneficios - %Aporte)	0,00%		0,00%
EQUILIBRIO			
Total Aporte	\$ 166.664.987		\$ 166.664.987
Financiamiento %Balance*Total Aportes	\$ -		\$ -
Total aporte en equilibrio	\$ 166.664.987		\$ 166.664.987
% Aporte en equilibrio	100%		100%

Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

Ahora bien, toda vez que el Plan Parcial comprende un período de ejecución de 20 años contados desde su adopción inicial, esto es hasta el año 2036, es previsible que se presenten nuevos cambios en la dinámica inmobiliaria local y en las condiciones comerciales, macroeconómicas y financieras con las que fue planteado desde su formulación inicial, hecho que en principio demandaría el trámite de ajustes ante la Secretaría Distrital de Planeación cada vez que se presentasen tales situaciones. No obstante, es razonablemente cierto que dadas las condiciones de base que determinan el planteamiento urbanístico del Plan Parcial y la definición concreta de su ámbito espacial, el margen de ajuste en aspectos relativos a su estructura o espacialidad resulta bastante restringida, hecho por el cual cualquier ajuste resultaría circunscrito al ámbito de la definición de los productos inmobiliarios a desarrollar y, en consecuencia, se remitirá nuevamente a aspectos como los abordados en esta oportunidad.

En ese sentido, para mitigar los efectos de dichos cambios, se planea desde el instrumento, la posibilidad de intercambiar metros cuadrados de algunos usos concebidos inicialmente sin alterar el beneficio estimado resultando conveniente y necesario incorporar a las disposiciones normativas del Plan Parcial un mecanismo que, partiendo del reconocimiento de los valores unitarios diferenciales de metro cuadrado definidos para cada uno de los productos inmobiliarios, permita la conversión de las proporciones de usos indicadas observando en todo caso las limitantes impuestas por el propio contexto urbanístico y los compromisos adquiridos con la administración Distrital.

La nueva propuesta arquitectónica del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” incorpora la posibilidad de realizar una modificación a los usos aprobados inicialmente en el Decreto Distrital 583 de 2016, manteniendo la relación económica general que garantiza el equilibrio financiero de la operación y la preservación del valor residual general del suelo comprometido dentro del área de intervención. Lo anterior se materializa en la definición de razones de equivalencia o factores de conversión entre los metros cuadrados de área construida proyectados para los diferentes usos considerados en el planteamiento del Plan Parcial, a partir de la comparación de los valores de venta por metro cuadrado proyectados para cada uno de los productos propuestos, los cuales se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 11. Valores proyectados de venta por metro cuadrado

Uso	Beneficio (Ventas \$/m2)
Comercio	\$ 8.000.000
Servicios	\$ 7.000.000
Vivienda No VIS	\$ 6.000.000
VIS	\$ 3.866.667

Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

A partir de los valores unitarios por concepto de beneficio o ventas, se procede a calcular el factor de conversión, el cual se obtiene dividiendo el valor residual por m2 del uso inicial por el valor residual por m2 uso al cual se quiere convertir. Por ejemplo, si se quiere pasar del uso de Vivienda No Vis a uso de Vivienda VIS el factor de conversión se encontraría calculado de la siguiente manera:

$$\text{Factor de Conversión (No VIS a VIS)} = \frac{\$ 6.000.000}{\$ 3.866.667} = 1.55$$

Esto significa que cada metro cuadrado construido de Vivienda No VIS, puede ser reemplazado por 1,55 metros cuadrados de Vivienda VIS, manteniendo el valor del beneficio del PPRU CIUDADELA NUEVO SALITRE.

Con base en lo anterior, se propone la adopción de una matriz de conversión de usos en la cual se incorporan los factores a emplear para asegurar la equivalencia de los valores que determinan el equilibrio del modelo de reparto de cargas y beneficios y que se expresa en la siguiente tabla.

Tabla 12 Factores de conversión de usos

Uso Inicial \ Uso Conversión	Comercio	Servicios	Vivienda No VIS	VIS
Comercio	1,00	1,14	1,33	2,07
Servicios	0,88	1,00	1,17	1,81
Vivienda No VIS	0,75	0,86	1,00	1,55
VIS	0,48	0,55	0,64	1,00

Fuente: Ospinas y Cía

Una vez establecidos los factores de conversión, y a fin de operar el mecanismo propuesto se utiliza la siguiente formulación:

$$Mcf = mci * fc$$

Donde:

Mcf: Metros Cuadrados Finales

Mci: Metros cuadrados Iniciales

Fc: Factor de Conversión

Reiterando la explicación preliminar, el cálculo del Factor de Conversión significa en términos de aplicación que si – por ejemplo – la decisión de ajuste corresponde a convertir metros cuadrados de uso residencial de Vivienda No VIS por metros cuadrados de Vivienda de Interés Social, el número de metros cuadrados inicial deberá multiplicarse por el factor correspondiente a esta razón de conversión, esto es 1,55; de la misma forma, en la medida en que se pretendan convertir metros cuadrados de uso de servicios empresariales en metros cuadrados destinados al uso residencial (Vivienda No VIS), el área del uso inicial deberá multiplicarse por el factor de conversión del uso final, esto es 1,17.

Es de notar que, a fin de no alterar el equilibrio económico general del Plan Parcial, el cual se encuentra contenido en el estudio de reparto de cargas y beneficios, el área convertida del uso inicial deberá descontarse del número de metros cuadrados establecidos como base. En otros términos, ni el uso inicial ni el uso final podrán mantener el mismo número de metros cuadrados proyectados después de efectuada la conversión, pues el primero se verá reducido y el segundo se acogerá a las proporciones definidas en cada caso particular.

Así mismo, es preciso indicar que en la medida en que el mecanismo de conversión de usos propuesto permite otorgar flexibilidad en la utilización del suelo del Plan Parcial manteniendo el estado de equilibrio del reparto de cargas y beneficios establecido y adoptado con el Decreto Distrital 583 de 2016, el mismo se encuentra condicionado al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- a) El número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en el Plan Parcial corresponderá al límite de metros cuadrados de espacio público establecido para el total de habitantes que se localizarán en las mismas, manteniendo en todo caso la relación de 4 m² de espacio público efectivo por habitante y 5.930 habitantes totales.
- b) Cualquier conversión de usos debe asegurar el cumplimiento de las obligaciones de provisión de cupos de estacionamiento aplicable para cada caso, en correspondencia con las exigencias establecidas en el cuadro Anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 y que resulten aplicables al sector de demanda C, en el cual se ubica el Plan Parcial, empleando la bolsa de cupos ya definida.
- c) Tanto el total de metros cuadrados construibles como el número de estacionamientos conforman bolsas agotables; en ese sentido, será responsabilidad del promotor o desarrollador llevar la debida contabilización de los mismos quedando en libertad de asignarlos a las áreas útiles de conformidad con las condiciones de demanda de los productos inmobiliarios que resulte conveniente al momento de efectuar su

comercialización. En todo caso, las obligaciones relacionadas con la generación efectiva de unidades VIP y VIS deberá mantener la cantidad de unidades prevista en esta modificación, esto es 230 unidades VIP y 200 VIS.

Con lo anterior, se asegura el cumplimiento tanto de las obligaciones urbanísticas definidas para el Plan Parcial desde su adopción inicial como del compromiso de generación efectiva de unidades de vivienda VIP y VIS, se flexibiliza la asignación de los aprovechamientos permitidos a las áreas útiles y se preserva el equilibrio económico del reparto de cargas y beneficios.

3. Instancias o autoridades competentes en el trámite de la solicitud de ajuste.

Habida cuenta de que los aspectos que son objeto de la propuesta de ajuste a las disposiciones aplicables al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” corresponden a condiciones que comprenden elementos de orden estrictamente urbanístico y económico – financiero representados en las consideraciones relativas al tamaño de las unidades de vivienda, la incorporación de unidades VIS y la adopción de un mecanismo de conversión y equivalencia de usos manteniendo en todo caso la estructura del planteamiento urbanístico previamente aprobado y licenciado, así como también los parámetros de orden técnico relativos al funcionamiento de la red vial, no siendo necesario así adelantar modificaciones a lo ya validado al momento de la adopción inicial del instrumento, es claro que el trámite de la solicitud atañe de manera exclusiva a la Secretaría Distrital de Planeación. Lo anterior al tenor de lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 que establece: “El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan (...)”, reiterado por el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 que cita: “El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. (...)”

4. Anexo análisis de valor residual de lote por uso.

4.1 Análisis valor residual de lote - Uso de Comercio y Servicios

DESCRIPCIÓN	VALOR
AREA CONSTRUIDA DE COMERCIO	9.375
ÁREA CONST. EQUIPAMIENTO COMUNAL COMERCIO	93,75
ÁREA DE PARQUEOS COMERCIO	6.100,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO	15.568,75
ÁREA TOTAL VENDIBLE COMERCIO	7.500,00
AREA CONSTRUIDA DE SERVICIOS	7.500,00
ÁREA CONST. EQUIPAMIENTO COMUNAL SERVICIOS	75,00
ÁREA DE PARQUEOS SERVICIOS	1.900
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SERVICIOS	9.475,00
ÁREA TOTAL VENDIBLE SERVICIOS	6.000,00
AREA CONSTRUIDA TOTAL	16.875,00

ÁREA CONST. EQUIPAMIENTO COMUNAL TOTAL	168,75
ÁREA DE PARQUEOS TOTAL	8.000,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA TOTAL	25.043,75
ÁREA TOTAL VENDIBLE	13.500,00
ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS	
VENTAS	
VALOR M2. VENTA COMERCIO	\$ 8.000.000
VALOR VENTA COMERCIO	\$ 60.000.000.000
VALOR M2 VENTA SERVICIOS	\$ 7.000.000
VALOR VENTA SERVICIOS	\$ 42.000.000.000
TOTAL VENTAS	\$102.000.000.000

COSTOS	
COSTOS DIRECTOS	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION COMERCIO	\$ 2.408.208
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION SERVICIOS	\$ 2.408.208
VALOR M ² DE CONSTRUCCIÓN SÓTANOS	\$ 1.565.257
VALOR M2 ZONA COMUNAL	\$ 2.912.516
TOTAL COSTO DIRECTO	\$ 53.652.053.075

COSTOS INDIRECTOS		
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	7,00%	\$ 3.755.643.715
INTERVENTORÍA (% / CD)	1,16%	\$ 622.363.816
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	1,00%	\$ 1.020.000.000
GERENCIA (% / VENTAS)	3,00%	\$ 3.060.000.000
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	3,37%	\$ 3.437.400.000
LEGALES (% / VENTAS)	0,70%	\$ 714.000.000
ICA (% / VENTAS)	0,70%	\$ 714.000.000
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)	4,50%	\$ 4.590.000.000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	33,40%	\$ 17.913.407.531

TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 53.652.053.075	52,60%
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 17.913.407.531	17,56%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 71.565.460.606	70,16%
UTILIDAD Y LOTE	\$ 30.434.539.394	29,84%
UTILIDAD	\$ 15.300.000.000	15,00%
LOTE	\$ 15.134.539.394	14,84%

4.2 Análisis valor residual de lote - Uso de Vivienda Tipo 5

DESCRIPCIÓN	VALOR
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA	211.152,69
AREA VENDIBLE VIVIENDA	179.479,79
ÁREA TIPO POR VIVIENDA	80,63
NUMERO DE VIVIENDAS	2.226,00
ÁREA DE PARQUEO	63.997,50
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	3.365,25
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	278.515,44

ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS	
VENTAS	
VALOR M2. VENTA RESIDENCIAL	\$ 6.000.000
VALOR TOTAL RESIDENCIAL	\$ 1.076.878.731.985
TOTAL VENTAS	\$ 1.076.878.731.985

COSTOS	
COSTOS DIRECTOS	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION RESIDENCIAL	\$ 2.408.208
VALOR TOTAL RESIDENCIAL	\$ 508.499.603.411
VALOR M ² DE CONSTRUCCION SÓTANOS	\$ 1.565.257
VALOR TOTAL SÓTANOS	\$ 100.172.534.858
VALOR M ² DE ZONA COMUNAL	\$ 2.912.516
VALOR TOTAL ZONA COMUNAL	\$ 9.801.332.928
TOTAL COSTO DIRECTO	\$ 618.473.471.196

COSTOS INDIRECTOS		
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	7,00%	\$ 43.293.142.984
INTERVENTORÍA (% / CD)	1,16%	\$ 7.174.292.266
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	1,00%	\$ 10.768.787.320
GERENCIA (% / VENTAS)	3,00%	\$ 32.306.361.960
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	3,37%	\$ 36.290.813.268
LEGALES (% / VENTAS)	0,70%	\$ 7.538.151.124
ICA (% / VENTAS)	0,70%	\$ 7.538.151.124
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)	4,50%	\$ 48.459.542.939
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	31,27%	\$ 193.369.242.984

TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 618.473.471.196	57,43%
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 193.369.242.984	17,96%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 811.842.714.180	75,39%
UTILIDAD Y LOTE	\$ 265.036.017.804	24,61%
UTILIDAD	\$ 129.225.447.838	12,00%
LOTE	\$ 135.810.569.966	12,61%

4.3 Análisis valor residual de lote - Uso de Vivienda de Interés Social – VIS

DESCRIPCIÓN	VALOR
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA VIS	9.900
AREA VENDIBLE VIVIENDA VIS	9.000
ÁREA TIPO POR VIVIENDA VIS	45
NUMERO DE VIVIENDAS VIS	200
ÁREA DE PARQUEO PLANTA	1.146
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	112,50
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	10.013

ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS		
VENTAS		
		\$ 34.800.000.000
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE		\$ 3.866.667
VALOR APARTAMENTO		\$ 174.000.000
VALOR EN SMMLV	1.160.000	150,00
TOTAL VENTAS		\$ 34.800.000.000

COSTOS		
COSTOS DIRECTOS		
VALOR M ² CONSTRUCCION DE VIS		\$1.700.000
VALOR M ² EQUIPAMIENTO		\$1.500.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS	48,85%	\$ 16.998.750.000

COSTOS INDIRECTOS		
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	7,00%	\$ 1.189.912.500
INTERVENTORÍA (% / CD)	1,16%	\$ 197.185.500
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	1,00%	\$ 348.000.000
GERENCIA (% / VENTAS)	3,00%	\$ 1.044.000.000
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	3,37%	\$ 1.172.760.000
LEGALES (% / VENTAS)	0,70%	\$ 243.600.000
ICA (% / VENTAS)	0,70%	\$ 243.600.000
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)	4,50%	\$ 1.566.000.000
OTROS ESTUDIOS (%/CD)	3,00%	\$ 509.962.500
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	18,72%	\$ 6.515.020.500

TOTALES PROYECTO			
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION (C.D. +C.I.)	67,56%	23.513.770.500	67,57%
TOTAL COSTOS PROYECTO	67,6%	23.513.770.500	67,57%
UTILIDAD Y LOTE		11.286.229.500	32,43%
UTILIDAD		5.568.000.000	16,00%
LOTE		5.718.229.500	16,43%

4.4 Análisis valor residual de lote - Uso de Vivienda de Interés Social Prioritario – VIP

DESCRIPCIÓN	VALOR
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA VIP	11.385
AREA VENDIBLE VIVIENDA VIP	10.350
ÁREA TIPO POR VIVIENDA VIP	45
NUMERO DE VIVIENDAS VIP	230
ÁREA DE PARQUEO	1.038
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	129,38
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	11.629

ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS		
VENTAS		
		\$ 24.012.000.000
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE		\$ 2.320.000
VALOR APARTAMENTO		\$ 104.400.000,00
VALOR EN SMLLV	1.160.000	90,00
TOTAL VENTAS		\$ 24.012.000.000

COSTOS		
COSTOS DIRECTOS		
VALOR M ² CONSTRUCCION DE VIP		\$1.350.000
VALOR M ² EQUIPAMIENTO		\$1.000.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS	64,19%	\$ 15.654.375.000

COSTOS INDIRECTOS		
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	7,00%	\$ 1.095.806.250
INTERVENTORÍA (% / CD)	1,16%	\$ 181.590.750
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	1,00%	\$ 240.120.000
GERENCIA (% / VENTAS)	3,00%	\$ 720.360.000
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	3,37%	\$ 809.204.400
LEGALES (% / VENTAS)	0,70%	\$ 168.084.000
ICA (% / VENTAS)	0,70%	\$ 168.084.000
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)	4,50%	\$ 1.080.540.000
OTROS ESTUDIOS (%/CD)	3,00%	\$ 469.631.250
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	20,55%	\$ 4.933.420.650

TOTALES PROYECTO			
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION (C.D. +C.I.)	85,74%	\$ 20.587.795.650	85,74%
TOTAL COSTOS PROYECTO	85,7%	\$ 20.587.795.650	85,74%
UTILIDAD Y LOTE		\$ 3.424.204.350	14,26%
UTILIDAD		\$ 1.440.720.000	6,00%
LOTE		\$ 1.983.484.350	8,26%



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ DE

()

Anexo n.º 2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda”

INTRODUCCIÓN

La distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio rector del ordenamiento del territorio de obligatorio cumplimiento y no optativo ni discrecional, como lo dispone el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el cual posibilita que todos los actores que participan en la gestión y desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) se organicen bajo unas mismas reglas que permitan un trato igualitario de todos frente a la norma urbanística, de tal manera que se garantice que todos los propietarios del suelo obtengan la misma tasa de beneficio como resultado del PPRU.

En desarrollo de lo anterior, en la modificación del PPRU “Ciudadela Nuevo Salitre” se actualiza el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo en relación con la adopción del mismo mediante el Decreto Distrital 583 de 2016. De esta forma, las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanismo. Esto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

El criterio utilizado para la definición de los conceptos y valores asociados a cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, corresponde a lo establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014, especialmente los artículos 16°, 20° y 29°, en relación con las obligaciones urbanísticas para los planes parciales de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

En cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como las ventas potenciales de las áreas vendibles de los productos inmobiliarios que resultan del área construida. Los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 2 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

para la valoración de cargas y beneficios en la definición del reparto equitativo, los cuales deberán precisarse y actualizarse en el desarrollo del plan parcial.

El área de intervención del Plan Parcial, descontando el Área de Manejo Diferenciado, se desarrollará como Unidad de Gestión en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios, y con base en el artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004, el mismo se presenta según los siguientes aspectos:

1. Composición predial y suelo objeto de reparto.
2. Beneficios (Determinar y cuantificar áreas vendibles y su respectiva valoración en ventas).
3. Costos directos e indirectos (Determinar y cuantificar áreas construidas totales con sus respectivos costos directos e indirectos).
4. Cargas urbanísticas (Establecer y cuantificar las cargas urbanísticas plan parcial).
5. Valor Residual del suelo.
6. Factores de Conversión

1. COMPOSICIÓN PREDIAL Y SUELO OBJETO DE REPARTO

El suelo objeto de reparto establecido en el Decreto Distrital 583 de 2016 *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”*. no presenta variaciones para la presente modificación.

El ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Ciudadela Nuevo Salitre”* adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016, fue circunscrito a la manzana conformada por ocho (8) predios entonces identificados así:

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 3 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DE LOS PREDIOS QUE CONFIGURAN EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL – CIUDADELA NUEVO SALITRE					
Ámbito	No.	Matrícula inmobiliaria	Código Catastral	Dirección catastral	Área
UG	1	50C-374434	AAA0074TUZM	AK 68 19- 52	31.717,20
	2	50C-308922	AAA0074TWH	AC 22 65A 51	9.849,10
	3	50C-133441	AAA0074TUPP	CL 19 65 B 80	10.721,70
	4	50C-364575	AAA0160UEDE	CL 19 66 10	5.744,10
	5	50C-354571	AAA0074TWAF	CL 19 66-80	2.124,10
	6	50C-364576	AAA0074TUYX	CL 19 66-70	1.049,80
SUBTOTAL UG					61.206,00
AMD	7	50C-1223977	AAA0074TUXR	CL 19 66-62	5.031,04
	8	50C-1737540	AAA0204LBSK	CL 19 66-30	1.426,36
SUBTOTAL AMD					6.457,40
TOTAL					67.663,40

El área de intervención del Plan Parcial, descontando el Área de Manejo Diferenciado, se desarrollará como Unidad de Gestión en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Como consecuencia de la ejecución del Decreto Distrital 583 de 2016, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. mediante la Resolución 18-4-0236 del 02 de marzo de 2018, concedió una licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, en virtud de la cual surgieron unos nuevos folios de matrícula inmobiliaria que actualmente identifican a los predios que conforman la Unidad de Gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

Sin embargo, la actual conformación e identificación de los predios que hacen parte de la Unidad de Gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, no conlleva a una modificación de la delimitación y del ámbito de aplicación del mismo, toda vez que en el párrafo 2 del artículo 2 “DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN” del Decreto Distrital 583 de 2016, se indicó de forma expresa lo siguiente: “(...) *Parágrafo 2. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas que se*

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 4 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

generan como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial recaen sobre cada uno de los inmuebles incluidos dentro del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en el titular del derecho real de dominio”.

Adicionalmente, tampoco conlleva a una modificación del proyecto urbanístico ni de las áreas generales del Plan Parcial, teniendo en cuenta lo señalado en el parágrafo 1 del artículo 7 “PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 583 de 2016, así: “(...) Parágrafo 1º- El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado en las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial como consecuencia de incorporaciones topográficas, catastrales, y de la coordinación y aprobación de diseños definitivos, siempre y cuando se conserven las características de localización, geometría y área mínima de cesiones públicas y no vaya en detrimento del cumplimiento estándar de zonas verdes por habitante compuesto por el espacio público y las áreas privadas afectas al uso público. De igual manera se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios objeto del presente Plan Parcial”.

En conclusión, aunque ha habido reconfiguración predial, el área de suelo bruto objeto de reparto no ha variado con respecto a la señalada en el Decreto Distrital 583 de 2016.

2. BENEFICIOS

Para efectos de la definición de los aprovechamientos, estos son los metros cuadrados resultantes de aplicar los índices de construcción y normas volumétricas permitidos para la modificación del PPRU “Ciudadela Nuevo Salitre”. En este sentido, el proyecto estima un total de **212.329,79 m2** de área vendible los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

USO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ÁREA VENDIBLE
-----	-----------------	-----------------------	-----------------------	---------------

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 5 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

	PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (M2) Ver NOTA 1	CON SOTANOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (M2) Ver NOTA 2	SIN SOTANOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (M2) Ver NOTA 3	(M2)
VIVIENDA	188.479,79	232.552,69	232.552,69	198.829,79
VIS	9.000,00	9.900,00	9.900,00	9.000,00
VIP		11.500,00	11.500,00	10.350,00
Tipo 5 – (NO VIS)	179.479,79	211.152,69	211.152,69	179.479,79
COMERCIO	7.500,00	9.375,00	9.375,00	7.500,00
Zonal	7.500,00	9.375,00	9.375,00	7.500,00
SERVICIOS	6.000,00	7.500,00	7.500,00	6.000,00
Servicios empresariales	6.000,00	7.500,00	7.500,00	6.000,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	0,00	3.775,87	3.775,87	0,00
Equipamiento privado NO VIS	0,00	3.534,00	3.534,00	0,00
Equipamiento privado VIS	0,00	112,50	112,50	0,00
Equipamiento privado VIP	0,00	129,38	129,38	0,00
PARQUEADEROS	0,00	71.997,50	0,00	0,00
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	0,00	71.997,50	0,00	0,00
TOTAL	201.979,79	325.201,06	253.203,56	212.329,79

Tabla No 2. AREA VENDIBLE. Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

Para mayor y mejor entendimiento se establece que:

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 6 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

NOTA 1. ÁREA CONSTRUIDA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Corresponde a los metros cuadrados de edificabilidad permitida para el PPRU “Ciudadela Nuevo Salitre”, determinados con base en la aplicación de la definición contenida en los artículos 6 y 16 del Decreto Distrital 562 de 2014 y del Decreto Distrital 138 de 2015, en los términos del artículo 5 del Decreto Distrital 138 de 2015.

NOTA 2. ÁREA CONSTRUIDA CON SÓTANOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Es la parte edificada estimada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos sobre nivel de terreno más el área construida en sótano en la que se desarrollan usos.

NOTA 3. ÁREA CONSTRUIDA SIN SÓTANOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Es la parte edificada estimada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos sobre nivel de terreno sin exclusiones.

NOTA 4. ÁREA VENDIBLE: Corresponde a los metros cuadrados estimados a disponer en mercado inmobiliario.

Las áreas mencionadas en las tablas anteriores, con excepción de el “AREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN”, son indicativas y pueden variar en función del producto inmobiliario final que se desarrolle en el plan parcial.

A partir de los siguientes valores de venta estimados por m2 se calculan las ventas totales estimadas del plan parcial así:

El valor total de los beneficios de venta corresponde a **COP \$ 1.237.690.731.985**, que se distribuye en **\$1.135.690.732.000** para el uso de vivienda, **\$60.000.000.000** para el uso de comercio y **\$42.000.000.000** correspondiente a la proyección de oficinas o servicios.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 7 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

USO	ÁREA VENDIBLE		PRECIO DE VENTA PROMEDIO M2	TOTAL PLAN PARCIAL
	U.G 1	TOTAL PLAN PARCIAL		COP Miles
VIVIENDA	198.829,79	198.829,79		\$ 1.135.690.732
VIS*	9.000,00	9.000,00	\$ 3.867	\$ 34.800.000
VIP	10.350,00	10.350,00	\$ 2.320	\$ 24.012.000
Tipo 5 (no vis)	179.479,79	179.479,79	\$ 6.000	\$ 1.076.878.732
COMERCIO	7.500,00	7.500,00		\$ 60.000.000
Zonal	7.500,00	7.500,00	\$ 8.000	\$ 60.000.000
SERVICIOS	6.000,00	6.000,00		\$ 42.000.000
Servicios empresariales	6.000,00	6.000,00	\$ 7.000	\$ 42.000.000
TOTAL	212.329,79	212.329,79		\$ 1.237.690.732

TABLA 3 BENEFICIOS. Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora del equipo formulador
Valores expresados en pesos colombianos 2023

3. COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS.

Como se observa en la tabla No 2 El área construida con sótanos y equipamiento comunal privado de los usos propuestos en el plan parcial es **325.201,06 m2**.

Costos Directos:

Para la valoración estimada de costos directos, se ha considerado el promedio de costos directos por uso, de la siguiente manera:

- En vivienda No VIS: **COP \$2.408.208** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.
- En vivienda VIS: **COP \$1.700.000** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 8 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

- En vivienda VIP: **COP \$1.350.000** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.
- En comercio: **COP \$2.408.208** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.
- En oficinas: **COP \$2.408.208** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.

A continuación, se presenta en detalle la asignación de costos para cada uso:

USO	ÁREA CONSTRUIDA M2	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN COP MILES	
	TOTAL PLAN PARCIAL	COSTO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO M2	TOTAL PLAN PARCIAL
VIVIENDA	232.552,69		\$ 540.854.603,41
VIS	9.900,00	\$ 1.700,00	\$ 16.830.000,00
VIP	11.500,00	\$ 1.350,00	\$ 15.525.000,00
Tipo 5	211.152,69	\$ 2.408,21	\$ 508.499.603,41
COMERCIO	9.375,00		\$ 22.576.950,00
Zonal	9.375,00	\$ 2.408,21	\$ 22.576.950,00
SERVICIOS	7.500,00		\$ 18.061.560,00
Servicios empresariales	7.500,00	\$ 2.408,21	\$ 18.061.560,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	3.775,87		\$ 10.590.945,00
Equipamiento privado	3.534,00	\$ 2.912,52	\$ 10.292.820
Equipamiento privado VIS	112,50	\$ 1.500,00	\$ 168.750
Equipamiento privado VIP	129,38	\$ 1.000,00	\$ 129.375
PARQUEADEROS	71.997,50		112.694.590,86
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	71.997,50	\$ 1.565,26	\$ 112.694.591
TOTAL	325.201,06		\$ 704.778.649,27

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 9 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

TABLA 4 COSOS DIRECTOS. Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora
Valores expresados en pesos colombianos 2023

Nota 1: Los valores unitarios estimados correspondientes a COSTOS DIRECTOS son indicativos y han sido determinados con base a la información de presupuestos de obra desarrollados por OSPINAS & CIA S.A. tanto para el proyecto en específico como para otros proyectos culminados en la ciudad de Bogotá a la vigencia 2023 como fecha de última actualización del trámite de modificación del PPRU.

Costos Indirectos:

De acuerdo con los datos del proyecto expresados antes, y empleando como referencia de verificación los parámetros aceptados para proyectos comparables, se obtiene un valor total de costos indirectos de **\$222.731.092.000** para la totalidad del Plan Parcial, los cuales se presentan de manera desagregada en la siguiente tabla.

ITEM	VALORES EN COP MILES	%
	TOTAL PLAN PARCIAL	
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	\$ 49.334.505	7,00%
VIVIENDA	\$ 37.859.822	
VIS	\$ 1.178.100	
VIP	\$ 1.086.750	
Tipo 5 (no vis)	\$ 35.594.972	
COMERCIO	\$ 1.580.387	
Zonal	\$ 1.580.387	
SERVICIOS	\$ 1.264.309	
Servicios empresariales	\$ 1.264.309	
EQUIPAMIENTO	\$ 741.366	

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 10 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

Equipamiento privado	\$ 720.497	
Equipamiento privado VIS	\$ 11.813	
Equipamiento privado VIP	\$ 9.056	
PARQUEADEROS	\$ 7.888.621	
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	\$ 7.888.621	
INTERVENTORÍA (% / CD)	\$ 8.175.432	1,16%
VIVIENDA	\$ 6.273.913	
VIS	\$ 195.228	
VIP	\$ 180.090	
Tipo 5 (no vis)	\$ 5.898.595	
COMERCIO	\$ 261.893	
Zonal	\$ 261.893	
SERVICIOS	\$ 209.514	
Servicios empresariales	\$ 209.514	
EQUIPAMIENTO	\$ 122.855	
Equipamiento privado	\$ 119.397	
Equipamiento privado VIS	\$ 1.958	
Equipamiento privado VIP	\$ 1.501	
PARQUEADEROS	\$ 1.307.257	
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	\$ 1.307.257	
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	\$ 12.376.907	1,00%
VIVIENDA	\$ 11.356.907	
VIS	\$ 348.000	
VIP	\$ 240.120	
Tipo 5 (no vis)	\$ 10.768.787	
COMERCIO	\$ 600.000	
Zonal	\$ 600.000	
SERVICIOS	\$ 420.000	
Servicios empresariales	\$ 420.000	

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 11 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

GERENCIA (% / VENTAS)	\$ 37.130.722	3,00%
VIVIENDA	\$ 34.070.722	
VIS	\$ 1.044.000	
VIP	\$ 720.360	
Tipo 5 (no vis)	\$ 32.306.362	
COMERCIO	\$ 1.800.000	
Zonal	\$ 1.800.000	
SERVICIOS	\$ 1.260.000	
Servicios empresariales	\$ 1.260.000	
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	\$ 41.710.178	3,37%
VIVIENDA	\$ 38.272.778	
VIS	\$ 1.172.760	
VIP	\$ 809.204	
Tipo 5 (no vis)	\$ 36.290.813	
COMERCIO	\$ 2.022.000	
Zonal	\$ 2.022.000	
SERVICIOS	\$ 1.415.400	
Servicios empresariales	\$ 1.415.400	
LEGALES (% / VENTAS)	\$ 8.663.835	0,70%
VIVIENDA	\$ 7.949.835	
VIS	\$ 243.600	
VIP	\$ 168.084	
Tipo 5 (no vis)	\$ 7.538.151	
COMERCIO	\$ 420.000	
Zonal	\$ 420.000	
SERVICIOS	\$ 294.000	
Servicios empresariales	\$ 294.000	
ICA (% / VENTAS)	\$ 8.663.835	0,70%
VIVIENDA	\$ 7.949.835	

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 12 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

VIS	\$ 243.600	
VIP	\$ 168.084	
Tipo 5 (no vis)	\$ 7.538.151	
COMERCIO	\$ 420.000	
Zonal	\$ 420.000	
SERVICIOS	\$ 294.000	
Servicios empresariales	\$ 294.000	
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)	\$ 55.696.083	4,50%
VIVIENDA	\$ 51.106.083	
VIS	\$ 1.566.000	
VIP	\$ 1.080.540	
Tipo 5 (no vis)	\$ 48.459.543	
COMERCIO	\$ 2.700.000	
Zonal	\$ 2.700.000	
SERVICIOS	\$ 1.890.000	
Servicios empresariales	\$ 1.890.000	
OTROS ESTUDIOS VIS Y VIP (% / CD)	\$ 979.594	3,00%
VIVIENDA	\$ 979.594	
VIS	\$ 509.963	
VIP	\$ 469.631	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 222.731.092	

TABLA 5 COSOS INDIRECTOS. Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

Valores expresados en pesos colombianos 2023

4. CARGAS URBANÍSTICAS

Son las obligaciones urbanísticas definidas para el PPRU "Ciudadela Nuevo Salitre" de conformidad con el planteamiento urbanístico. Estas cargas deberán ser asumidas por los propietarios de los inmuebles de la Unidad de Gestión.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 13 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

Las cargas urbanísticas del PPRU "Ciudadela Nuevo Salitre" no presentan ajustes producto de la presente modificación y se dividen particularmente en Cargas Generales y Cargas Locales cuyo detalle y valoración de costos se presentan a continuación:

CONCEPTO	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN		TOTAL CARGA
	TOTAL PLAN PARCIAL		TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	COP Miles	COP Miles
CARGAS GENERALES	14.691,68		\$ 14.116.177,16
CARGAS GENERALES-SUELO SISTEMAS GENERALES	8.595,67		\$ 9.699.668,97
SUELO CARGAS GENERALES - SISTEMA MALLA VIAL ARTERIAL	3.360,38		\$ 3.783.787,88
Reserva Vial - Intersección AK 68- Av. Congreso Eucarístico por AC 22 - Av. Ferrocarril de O. - (1)	529,32	\$ 1.126	\$ 596.014,32
Reserva Vial - AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	1.560,49	\$ 1.126	\$ 1.757.111,74
Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico (1)	2,53	\$ 1.126	\$ 2.848,78
Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico (2)	23,33	\$ 1.126	\$ 26.269,58
Reserva Vial - Intersección AK 68 - Av. Congreso Eucarístico por CL 19 - Av. Industrial - (1)	383,59	\$ 1.126	\$ 431.922,34
Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (2)	61,94	\$ 1.126	\$ 69.744,44
Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (3)	186,51	\$ 1.126	\$ 210.010,26
Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (4)	612,67	\$ 1.126	\$ 689.866,42
CONTROL AMBIENTAL - MALLA VIAL ARTERIAL	5.235,29		\$ 5.915.881,09
C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	799,41	\$ 1.130	\$ 903.332,17
C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	599,68	\$ 1.130	\$ 677.638,40
C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1.285,94	\$ 1.130	\$ 1.453.116,72

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 14 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	1.511,95	\$ 1.130	\$ 1.708.503,50
C.A. CL 19 - Av. Industrial - (1)	205,28	\$ 1.130	\$ 231.966,40
C.A. CL 19 - Av. Industrial - (2)	228,49	\$ 1.130	\$ 258.193,70
C.A. CL 19 - Av. Industrial - (3)	604,54	\$ 1.130	\$ 683.130,20
CARGAS GENERALES POR EJECUCION DE OBRAS	6.096,00		\$ 4.416.508,19
OBRAS DE MEJORAMIENTO MALLA VIAL ARTERIAL	6.096,00		\$ 2.668.235,24
Av. Ferrocarril de Occidente-AC 22 - Construccion Acceso	234,13	\$ 678	\$ 158.740,14
Av. Industrial - AC 19 - Construccion Acceso	261,99	\$ 678	\$ 177.629,22
Av. Congreso Eucarístico - AK68 - Construccion Acceso	190,09	\$ 678	\$ 128.881,02
Av. Industrial -AC19-Mejoramiento	1.992,03	\$ 395	\$ 786.851,85
Av. Ferrocarril de Occidente -AC 22 - Mejoramiento	902,70	\$ 395	\$ 356.566,50
Av. Congreso Eucarístico -AK68-Adecuacion conexión peatonal	2.515,06	\$ 421	\$ 1.059.566,51
INSTALACION DE REFUERZO DE RED MATRIZ			350.013,95
VALORIZACIÓN POR BENEFICIO LOCAL, Acuerdo 728/2018			1.398.259,00
CARGAS LOCALES			\$ 15.841.594,09
VIAS LOCALES	8.108,16		\$ 3.377.102,57
Vía V-4 CL 20	1.980,51	\$ 497	\$ 984.693,98
Vía V-5 KR 66 (Ejecutado Año 2021)	4.027,85	\$ 364	\$ 1.465.139,70
Vía V-5 KR 66 (Por Ejecutar)	2.099,80	\$ 442	\$ 927.268,89
ESPACIO CONSTRUIDO EN A.P.A.U.P.	15.969,61		\$ 5.166.956,48
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	741,01	\$ 200	\$ 148.201,80
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	688,43	\$ 200	\$ 137.686,00
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1.269,65	\$ 200	\$ 253.929,00

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 15 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	390,01	\$ 200	\$ 78.002,00
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. CL 19 - Av. Industrial - (1)	304,22	\$ 200	\$ 60.844,00
A.P.A.U.P. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	1.103,26	\$ 200	\$ 220.652,00
A.P.A.U.P. Vía V-4 - CL 20 - (1)	366,14	\$ 511	\$ 187.268,42
A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (1)	1.237,31	\$ 511	\$ 632.848,06
A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (2)	386,57	\$ 511	\$ 197.719,31
A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (3)	1.242,01	\$ 511	\$ 635.251,97
A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (4)	1.666,00	\$ 511	\$ 852.110,52
A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil	3.377,17	\$ 268	\$ 905.256,56
A.P.A.U.P. Plaza Parque	1.326,28	\$ 268	\$ 355.511,77
A.P.A.U.P. Plazoleta	1.871,56	\$ 268	\$ 501.675,06
REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS			\$ 3.379.266,92
Redes Locales Acueducto (ML)	940,00	\$ 679	\$ 637.981,37
Alcantarillado Sanitario (ML)	582,00	\$ 1.245	\$ 724.765,73
Alcantarillado Pluvial (ML)	563,00	\$ 2.530	\$ 1.424.185,22
Estudios y Diseños		5,0%	\$ 139.346,62
Admon.		10,0%	\$ 292.627,89
Imprevistos		2,0%	\$ 58.525,58
Utilidad		3,0%	\$ 87.788,37
IVA sobre Utilidad		16,0%	\$ 14.046,14
OBRAS MODIFICACION REDES SECUNDARIAS EXISTENTES			\$ 382.822,13
Redes Acueducto Externa al Plan al PPRU (ML)	1.960,00	\$ 161	\$ 315.719,18
Estudios y Diseños		5,0%	\$ 15.785,96
Admon.		10,0%	\$ 33.150,51
Imprevistos		2,0%	\$ 6.630,10

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 16 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

Utilidad		3,0%	\$ 9.945,15
IVA sobre Utilidad		16,0%	\$ 1.591,22
EQUIPAMIENTO PUBLICO- CONSTRUIDO	1.200,00		\$ 1.578.372,00
Equipamiento Público	1.000,00	\$ 1.315	\$ 1.315.310,00
Parqueaderos del Equipamiento publico	200,00	\$ 1.315	\$ 263.062,00
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL			\$ 1.957.073,99
Formulación Plan Parcial			\$ 1.328.125,52
Levantamiento topográfico formulación			\$ 145.320,00
Estudios técnicos y asesorías para la formulación			\$ 438.332,66
Diseño urbanos para la formulación			\$ 292.221,77
Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial			\$ 430.000,00
Estudio de Titulos			\$ 22.251,08
Gestion			\$ 628.948,48
Saneamiento predial			\$ 30.000,00
Operación del Vehiculo Fiduciario			\$ 547.610,81
Avalúos			\$ 48.000,00
Actualizacion Estudio de Titulos			\$ 3.337,66
TOTAL CARGAS			\$ 29.957.771,25

TABLA 6: CARGAS fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

Valores expresados en pesos colombianos 2023

Nota 1: Equipamiento Comunal Público Construido - Área construida localizada al interior de las edificaciones corresponde a 1.000 m2 de área construida, involucrados en la edificación que se desarrollará en la Supermanzana 3 Lote 1.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 17 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

Nota 2: Gestión Social PPRU - Corresponde a la implementación de los programas que tienen como objetivo prevenir, mitigar, compensar y corregir el impacto que sobre el medio socio económico pueda generar la ejecución del plan parcial.

Nota 3: La ejecución y entrega de las obras correspondientes a las cargas físicas se debe garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de área contruida o vendible que se desarrollen.

Nota 4: Las cargas físicas se entenderán cumplidas de conformidad con la regulación vigente para tal fin y cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador o desarrollador y hecha la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Nota 5: Las A.P.A.U.P. tienen como propósito elevar el indicador de espacio público del proyecto, por ser áreas privadas no se consideran cesiones por tanto su administración y manejo no están a cargo de la Administración Distrital.

Nota 6: El presupuesto de costos presentado se soporta en análisis estimativos elaborados por el promotor del plan parcial reflejados en el Documento Técnico de Soporte, es indicativo y deberá ser precisado entre los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución del plan parcial, garantizando el cumplimiento de las correspondientes cargas. La variación en tales valores durante la ejecución del plan parcial no conlleva a el reconocimiento de saldos o valores a favor del promotor del proyecto; tampoco implica modificación alguna del presente plan parcial y no exime del cumplimiento de las cargas urbanísticas dispuestas en los términos del presente Decreto.

Nota 7: Las cargas deberán ser asumidas por los titulares de las licencias urbanísticas otorgadas sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles, que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 18 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

Nota 8: De acuerdo con solicitud de la EAAB, se ha incorporado la obra solicitada corresponde a la renovación y refuerzo de la salida de red matriz por la Carrera 65B, pasando de un diámetro de 8” a uno de 12” hasta la te que conecta el sector hidráulico, se determinó un valor de trescientos cincuenta millones trece mil novecientos cuarenta y seis pesos moneda corriente (\$350.013.946,00) el cual será reconocido como compensación en dinero a favor de la EAAB, en el momento y condiciones de pago que se establezcan en la(s) carta(s) de compromiso que se suscriba(n) con dicha entidad; en consecuencia, se incorpora dicho valor como parte de las obligaciones del urbanizador de que trata el inciso “e” del artículo 33 del decreto distrital 583 de 2016

“e) Aportar el suelo y la construcción de las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes, de conformidad con el modelo de reparto de cargas aprobado según la aplicación del Decreto Distrital [562](#) de 2014.”

5. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Para la determinación del beneficio o mejor aprovechamiento obtenido para el suelo, se utiliza la técnica de valor residual del suelo recurriendo al método (técnica) deductivo, en concordancia con la metodología valuatoria establecida por el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. Este método consiste en examinar cuál podría ser el máximo valor que se pagaría por un lote urbanizado en función de lo que sobre él se pueda construir, es decir, el potencial de desarrollo.

El método considera el mayor aprovechamiento por manzana, descuenta posibles costos y la utilidad esperada para obtener por residuo o deducción el valor del lote, para este caso una vez descontada la utilidad esperada por el constructor, se obtuvo el valor total del suelo útil, el cual para el caso asciende a un valor residual total de COP **\$128.689.052** correspondiente a un valor unitario de terreno de COP **\$2.103.000 / m2.**

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 19 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

CONCEPTO	PLAN PARCIAL	Participación en las ventas
	COP Miles	%
Ventas producto Inmobiliario	\$ 1.237.690.732	100,00%
Costos de Construcción	\$ 704.778.649	56,94%
Costos Indirectos	\$ 222.731.092	18,00%
Cargas	\$ 29.957.771	2,42%
Utilidad Esperada	\$ 151.534.168	12,24%
Valor Residual	\$ 128.689.052	10,40%
Área de terreno (m2)	\$ 61.206	
Valor residual por m2	\$ 2.103	
Valor de referencia por m2	\$1.127	

TABLA 7: VALOR RESIDUAL Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora
Valores expresados en pesos colombianos 2023

6. FACTORES DE CONVERSIÓN

La modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” incorpora la posibilidad de aplicar factores de conversión entre los metros cuadrados de área construida proyectados para los diferentes usos considerados en el planteamiento del Plan Parcial, a partir de la comparación de los valores de venta por metro cuadrado proyectados para cada uno de los productos propuestos, los cuales se presentan en la siguiente tabla:

Uso	Beneficio (Ventas \$/m2)
Comercio	\$ 8.000.000

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 20 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

Servicios	\$ 7.000.000
Vivienda No VIS	\$ 6.000.000
VIS	\$ 3.866.667

TABLA 9: Valores proyectados de venta por metro cuadrado Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

A partir de los valores unitarios por concepto de beneficio o ventas, se procede a calcular el factor de conversión, el cual se obtiene dividiendo el valor residual por m2 del uso inicial por el valor residual por m2 uso al cual se quiere convertir. Por ejemplo, si se quiere pasar del uso de Vivienda No Vis a uso de Vivienda VIS el factor de conversión se encontraría calculado de la siguiente manera:

Factor de Conversión (No VIS a VIS) = (\$ 6.000.000/ \$ 3.866.667) = 1.55

Esto significa que cada metro cuadrado construido de Vivienda No VIS, puede ser reemplazado por 1,55 metros cuadrados de Vivienda VIS, manteniendo el valor del beneficio del PPRU CIUDADELA NUEVO SALITRE.

Con base en lo anterior, se propone la adopción de una matriz de conversión de usos en la cual se incorporan los factores a emplear para asegurar la equivalencia de los valores que determinan el equilibrio del modelo de reparto de cargas y beneficios y que se expresa en la siguiente tabla.

Uso Inicial \ Uso Conversión	Comercio	Servicios	Vivienda No VIS	VIS
Comercio	1,00	1,14	1,33	2,07
Servicios	0,88	1,00	1,17	1,81
Vivienda No VIS	0,75	0,86	1,00	1,5

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º. _____ DE _____ Pág. 21 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

				5
VIS	0,48	0,55	0,64	1,00

TABLA 10: Factores de conversión de usos Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

Una vez establecidos los factores de conversión, y a fin de operar el mecanismo propuesto se utiliza la siguiente formulación:

$$Mcf = mci * fc$$

Donde:

Mcf: Metros Cuadrados Finales

Mci: Metros Cuadrados Iniciales

Fc: Factor de Conversión

Ejemplo: Reiterando la explicación preliminar, el cálculo del Factor de Conversión significa en términos de aplicación que si – por ejemplo – la decisión de ajuste corresponde a convertir metros cuadrados de uso residencial de Vivienda No VIS por metros cuadrados de Vivienda de Interés Social, el número de metros cuadrados inicial deberá multiplicarse por el factor correspondiente a esta razón de conversión, esto es 1,55; de la misma forma, en la medida en que se pretendan convertir metros cuadrados de uso de servicios empresariales en metros cuadrados destinados al uso residencial (Vivienda No VIS), el área del uso inicial deberá multiplicarse por el factor de conversión del uso final, esto es 1,17.

Es de notar que, a fin de no alterar el equilibrio económico general del Plan Parcial, el cual se encuentra contenido en el estudio de reparto de cargas y beneficios, el área convertida del uso inicial deberá descontarse del número de metros cuadrados establecidos como base. En otros términos, ni el uso inicial ni el uso final podrán mantener el mismo número de metros cuadrados proyectados después de

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 22 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

efectuada la conversión, pues el primero se verá reducido y el segundo se acogerá a las proporciones definidas en cada caso particular.

Así mismo, es preciso indicar que en la medida en que el mecanismo de conversión de usos propuesto permite otorgar flexibilidad en la utilización del suelo del Plan Parcial manteniendo el estado de equilibrio del reparto de cargas y beneficios establecido y adoptado con el Decreto Distrital 583 de 2016, el mismo se encuentra condicionado al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- a) El número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en el Plan Parcial corresponderá al límite de metros cuadrados de espacio público establecido para el total de habitantes que se localizarán en las mismas, manteniendo en todo caso la relación de 4 m² de espacio público efectivo por habitante y 5.930 habitantes totales.
- b) Cualquier conversión de usos debe asegurar el cumplimiento de las obligaciones de provisión de cupos de estacionamiento aplicable para cada caso, en correspondencia con las exigencias establecidas en el cuadro Anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 y que resulten aplicables al sector de demanda C, en el cual se ubica el Plan Parcial, empleando la bolsa de cupos ya definida.
- c) Tanto el total de metros cuadrados construibles como el número de estacionamientos conforman bolsas agotables; en ese sentido, será responsabilidad del promotor o desarrollador llevar la debida contabilización de los mismos quedando en libertad de asignarlos a las áreas útiles de conformidad con las condiciones de demanda de los productos inmobiliarios que resulte conveniente al momento de efectuar su comercialización. En todo caso, las obligaciones relacionadas con la generación efectiva de unidades VIP y VIS deberá mantener la cantidad de unidades prevista en esta modificación, esto es 230 unidades VIP y 200 VIS.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 23 de 23

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”

Con lo anterior, se asegura el cumplimiento tanto de las obligaciones urbanísticas definidas para el Plan Parcial desde su adopción inicial como del compromiso de generación efectiva de unidades de vivienda VIP y VIS, se flexibiliza la asignación de los aprovechamientos permitidos a las áreas útiles y se preserva el equilibrio económico del reparto de cargas y beneficios.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA

**Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”,
Localidad de Puente Aranda.
3 de Marzo de 2025**

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Con el Decreto Distrital 583 de 2016 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana **“CIUDADELA NUEVO SALITRE”**, ubicado en la Localidad de Puente Aranda.

Mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2020-64130, 1-2020-64230, y 1-2020-64231 del 23 de diciembre de 2020, la señora CLAUDIA PATRICIA CASALLAS FERNÁNDEZ, presentó ante esta secretaría los documentos y cartografía correspondientes a la formulación de la Modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", según los requisitos legales señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma se elabora con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía por la modificación del plan parcial de Renovación Urbana **“Ciudadela Nuevo Salitre”** ubicado en la localidad de Puente Aranda.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y la expedición del Acuerdo 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas, ya sea por el cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

La determinación de hechos generadores de plusvalía ya sea por la autorización de usos más rentables o por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, es competencia de la Secretaría Distrital de Planeación.

En este orden, las competencias asignadas en el artículo 20º del Decreto Distrital 803 de 2018 *“Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”*, la determinación del hecho generador de plusvalía, en aplicación específica de las disposiciones normativas para cada acción urbanística en Bogotá, se constituye en el soporte urbanístico mediante el cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, efectúa el cálculo y liquidación del efecto plusvalía.

Para efecto de considerar, si por la adopción de la modificación del plan parcial se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma parte de la base normativa descrita a continuación:

1. ANTECEDENTES

Decreto Distrital 583 de 2016 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “**CIUDADELA NUEVO SALITRE**”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, enmarcado en las disposiciones del Decreto Distrital 190 del 2004 “*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.*”. Este acto administrativo, determinó los usos y la edificabilidad aplicables al plan parcial, de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios.

Con base en el citado decreto, la UAECD emitió la Resolución 0146 del 27 de febrero de 2018 “*Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre, para la determinación del monto de su participación en plusvalía.*”.

En este contexto, y acogiéndose al artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, enmarcado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, la señora CLAUDIA PATRICIA CASALLAS FERNANDEZ identificada con la Cédula de Ciudadanía n.º 53.121.825 de Bogotá, y el señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA identificado con la Cédula de Ciudadanía n.º 80.758.837 en su condición de apoderados especiales de la sociedad OSPINAS Y CIA S.A. con NIT 860.002.837-7, conforme al poder otorgado por el representante legal señor Juan Alberto Pulido Arango, sociedad que obra como coadyuvante de Fiduciaria Bogotá S.A., quien a su vez actúa como vocera de los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO ACERO – FIDUBOGOTA S.A y FIDEICOMISO URBAN SALITRE FIDUBOGOTA S.A, titulares del derecho de dominio de los predios del ámbito del plan parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, presentaron ante esta secretaría la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” allegando los documentos señalados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016.

Una vez surtido el proceso que fundamenta la viabilidad de la modificación, la Subsecretaria de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, expide la Resolución No. 1992 de 2024 del 11 de diciembre de 2024 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016*”

Así las cosas, el escenario normativo a comparar, corresponde al Decreto Distrital 583 de 2016 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “**Ciudadela Nuevo Salitre**”, frente a la presente modificación del plan parcial, cuyo escenario normativo se fundamenta en Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, entre ellos los Decretos Distritales 562 de 2014, 448 de 2014, 539 de 2015, 079 de 2016 y 080 de 2016.

2. MARCO NORMATIVO

A continuación, se listan los actos administrativos tanto del orden nacional como distrital que conforman el marco normativo de los hechos generadores, así:

- **LEY 388 DE 1997:**

«**Artículo 74º.- Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. **El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.**
3. **La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez**

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo. - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de **cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción** serán reglamentados por el Gobierno Nacional». (Negrilla fuera de texto).

«**ARTÍCULO 76.- Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía».

«**ARTÍCULO 77.- Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias; con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998».

«ARTÍCULO 78.- Área objeto de la participación en la plusvalía. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen».

En todo caso, en la comparación normativa se tienen en cuenta los nuevos usos o el máximo potencial de la edificabilidad adicional **derivado de la diferencia entre el aprovechamiento antes y después de la acción urbanística según lo contemplan los artículos 76, 77 y 78 de la Ley 388 de 1997.**

- **ACUERDO 682 DE 2017** «Por el cual se modifican los Acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, se crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y se dictan otras disposiciones».

«ARTÍCULO. 2. Modifíquese el artículo 13° del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 3° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:

"Artículo 3. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

Parágrafo: En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso”.

- **DECRETO DISTRITAL 790 DE 2017** «Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017».

«Artículo 4°. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

Parágrafo: En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso».

- **DECRETO 803 DE 2018** «Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones».

«**Artículo 2º.- Hechos Generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya en el Plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Son hechos generadores los siguientes:

2.1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

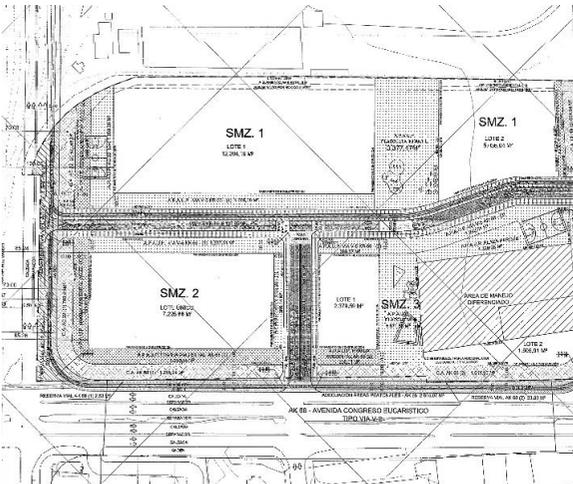
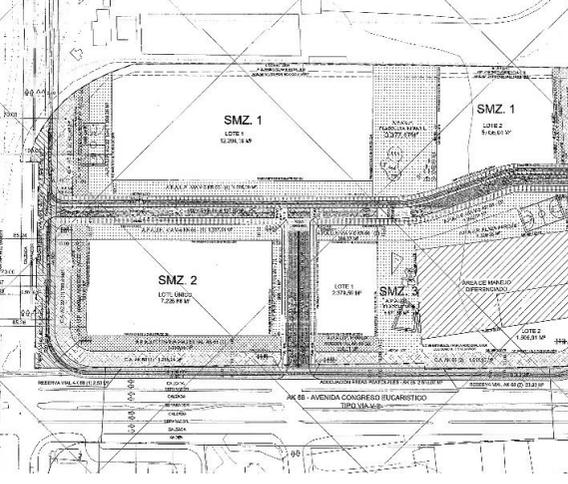
2.2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

2.3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

Parágrafo 1º.- En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía.

Parágrafo 2º.- La Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, podrá adelantar mesas de trabajo, previo a la adopción de la decisión, con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con el objetivo de explicar los alcances y la aplicación normativa contenida en la respectiva acción urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- o la entidad u organismo que adopte las decisiones generadoras de efecto plusvalía, será la encargada de definir con claridad las zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores».

3. BASE NORMATIVA

SITUACIÓN NORMATIVA ANTERIOR	SITUACIÓN NORMATIVA ACTUAL																																																																								
Decreto Distrital 583 de 2016, Decreto Distrital 190 de 2004 art 334,374 y 376, Decreto Distrital 562 de 2014, 539 de 2015 y 575 de 2015	Propuesta modificación Plan Parcial, Decreto Distrital 190 de 2004 art 334,374 y 376, Decreto Distrital 562 de 2014, 539 de 2015 y 575 de 2015																																																																								
																																																																									
AREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO																																																																									
Suelo Urbano, área de actividad industrial, zona industrial Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de redesarrollo	Suelo Urbano, área de actividad industrial, zona industrial, Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de redesarrollo La propuesta de modificación no hace ajustes a la propuesta urbana ni modifica la cartografía del Decreto Distrital 583 de 2016																																																																								
USOS																																																																									
SUPERMANZANA 1 Y 2	SUPERMANZANA 1 Y 2																																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2</th> </tr> <tr> <th colspan="3" style="text-align: left;">USO PRINCIPAL</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">USO</th> <th colspan="2">USOS ESPECÍFICOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td colspan="2">VIVIENDA MULTIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <th colspan="3" style="text-align: left;">USO COMPLEMENTARIO</th> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">SERVICIOS FINANCIEROS</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">SERVICIOS ALIMENTARIOS</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">SERVICIOS PERSONALES</td> <td colspan="2">SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO</td> </tr> <tr> <td>COMERCIO ZONAL</td> <td colspan="2">ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M² DE ÁREA</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">COMERCIO VECINAL</td> <td colspan="2">LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M²</td> </tr> </tbody> </table>	SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2			USO PRINCIPAL			USO	USOS ESPECÍFICOS		RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR		USO COMPLEMENTARIO				SERVICIOS FINANCIEROS			SERVICIOS ALIMENTARIOS		SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.		SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO		SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO		COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M ² DE ÁREA		COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ²		TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M ²		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2</th> </tr> <tr> <th colspan="3" style="text-align: left;">USO PRINCIPAL</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">USO</th> <th colspan="2">USOS ESPECÍFICOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td colspan="2">VIVIENDA MULTIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <th colspan="3" style="text-align: left;">USO COMPLEMENTARIO</th> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">SERVICIOS FINANCIEROS</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">SERVICIOS ALIMENTARIOS</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">SERVICIOS PERSONALES</td> <td colspan="2">SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO</td> </tr> <tr> <td>COMERCIO ZONAL</td> <td colspan="2">ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M² DE ÁREA</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">COMERCIO VECINAL</td> <td colspan="2">LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M²</td> </tr> </tbody> </table>	SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2			USO PRINCIPAL			USO	USOS ESPECÍFICOS		RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR		USO COMPLEMENTARIO				SERVICIOS FINANCIEROS			SERVICIOS ALIMENTARIOS		SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.		SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO		SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO		COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M ² DE ÁREA		COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ²		TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M ²	
SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2																																																																									
USO PRINCIPAL																																																																									
USO	USOS ESPECÍFICOS																																																																								
RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR																																																																								
USO COMPLEMENTARIO																																																																									
	SERVICIOS FINANCIEROS																																																																								
	SERVICIOS ALIMENTARIOS																																																																								
SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.																																																																								
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO																																																																								
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO																																																																								
COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M ² DE ÁREA																																																																								
COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ²																																																																								
	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M ²																																																																								
SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2																																																																									
USO PRINCIPAL																																																																									
USO	USOS ESPECÍFICOS																																																																								
RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR																																																																								
USO COMPLEMENTARIO																																																																									
	SERVICIOS FINANCIEROS																																																																								
	SERVICIOS ALIMENTARIOS																																																																								
SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.																																																																								
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO																																																																								
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO																																																																								
COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M ² DE ÁREA																																																																								
COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ²																																																																								
	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M ²																																																																								
SUPERMANZANA 3	SUPERMANZANA 3																																																																								

SUPERMANZANA 3		
USO PRINCIPAL		
USO	USOS ESPECÍFICOS	
RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
USO COMPLEMENTARIO		
	CULTURAL	
DOTACIONALES	CULTURAL	
	BIENESTAR SOCIAL	
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
	SERVICIOS FINANCIEROS	
	SERVICIOS FINANCIEROS	
SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	
	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	
	SERVICIOS DE LOGÍSTICA	
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	
SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	
COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M ² DE ÁREA	
COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ²	
COMERCIO PESADO	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 80 M ²	
	LOCALES ESPECIALIZADOS - VENTA DE VEHÍCULOS	

SUPERMANZANA 3		
USO PRINCIPAL		
USO	USOS ESPECÍFICOS	
RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
USO COMPLEMENTARIO		
	CULTURAL	
DOTACIONALES	CULTURAL	
	BIENESTAR SOCIAL	
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
	SERVICIOS FINANCIEROS	
	SERVICIOS FINANCIEROS	
SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	
	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	
	SERVICIOS DE LOGÍSTICA	
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	
SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	
COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M ² DE ÁREA	
COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ²	
COMERCIO PESADO	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 80 M ²	
	LOCALES ESPECIALIZADOS - VENTA DE VEHÍCULOS	

<p>Nota: El uso de comercio zonal con máximo 2.000 m² de área neta construida, se permite en cada uno de los lotes de las Supermanzanas. En el primer piso de las edificaciones o de la plataforma con frente sobre espacio público se deberán localizar usos que generen actividades que promuevan el uso de estos espacios, tales como Uso comercial y de servicios o zonas de equipamiento comunal privado en las edificaciones, hacia la vía pública no se permite la ubicación de parqueaderos.</p>	<p>La propuesta de modificación no hace ajustes a la propuesta de usos ni modifica el artículo 21 "NORMAS DE USO." del Decreto Distrital 583 de 2016</p>
--	--

NORMAS DE EDIFICABILIDAD

AREAS PPRU - CNS.	ÁREA TOTAL
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	61.206,00
IC PROPUESTO	3,30
AREA NETA VENDIBLE PROPUESTA (SIN VIP Y SIN EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO)	201.979,80
AREA NETA VENDIBLE DE VIVIENDA TIPO 5	188.479,80
AREA NETA VENDIBLE DE COMERCIO ZONAL Y VECINAL Y EN SM3 L2 COMERCIO PESADO ESCALA URBANA VENTA DE VEHICULOS	7.500,00
AREA NETA VENDIBLE EN SERVICIOS	6.000,00
AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA VIP	10.350,00

AREAS PPRU - CNS.	ÁREA TOTAL
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	61.206,00
IC PROPUESTO	3.30
ÁREA CONSTRUIDA (en los términos del artículo 5 del decreto distrital 138 de 2015)	201.979,80
ÁREA VIVIENDA TIPO 5 (NO VIS)	179.479,80
ÁREA VIVIENDA VIS	9.000,00
ÁREA COMERCIO ZONAL Y VECINAL	7.500,00
AREA SERVICIOS	6.000,00
ÁREA VIVIENDA VIP	10.350,00

ÁREA CONSTRUIDA INCLUYENDO VIP	
ÁREA CONSTRUIDA (en los términos del artículo 5 del decreto distrital 138 de 2015)	201.979,80
ÁREA VIVIENDA VIP	10.350,00

Nota: En la aplicación de las normas correspondientes se deberá tener en cuenta las precisiones contenidas en el Decreto Distrital 138 de 2015 para el cálculo del índice de construcción, así como la definición de Punto fijo correspondiente al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación común que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso (Art. 2 Decreto 159 de 2004).

La propuesta de modificación incluye el producto inmobiliario de vivienda vis, el área correspondiente a la vivienda tipo 5 aprobada en el Decreto Distrital 583 de 2016 se divide en área para vivienda VIS y vivienda tipo 5 (NO VIS) manteniendo el área total.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ESPACIO PÚBLICO

DESCRIPCIÓN	M2	DESCRIPCIÓN	M2
CARGAS GENERALES A SER CEDIDAS	14,691.68	CARGAS GENERALES A SER CEDIDAS	14,691.68
CARGAS GENERALES POR SUELO A SER CEDIDAS	8,595.67	CARGAS GENERALES POR SUELO A SER CEDIDAS	8,595.67
MALLA VIAL ARTERIAL	3,360.38	MALLA VIAL ARTERIAL	3,360.38
Reserva Vial - Intersección AK 68 - por AC 22 - (1)	529.32	Reserva Vial - Intersección AK 68 - por AC 22 - (1)	529.32
Reserva Vial - AC 22 - (2)	1,560.49	Reserva Vial - AC 22 - (2)	1,560.49
Reserva Vial AK 68 - (1)	2.53	Reserva Vial AK 68 - (1)	2.53
Reserva Vial AK 68 - (2)	23.33	Reserva Vial AK 68 - (2)	23.33
Reserva Vial - Intersección AK 68 - por CL 19 - (1)	383.59	Reserva Vial - Intersección AK 68 - por CL 19 - (1)	383.59
Reserva Vial- CL 19 - (2)	61.94	Reserva Vial- CL 19 - (2)	61.94
Reserva Vial- CL 19 - (3)	186.51	Reserva Vial- CL 19 - (3)	186.51
Reserva Vial- CL 19 - (4)	612.67	Reserva Vial- CL 19 - (4)	612.67
CONTROL AMBIENTAL	5,235.29	CONTROL AMBIENTAL	5,235.29
C.A. AC 22 - (1)	799.41	C.A. AC 22 - (1)	799.41
C.A. AC 22 - (2)	599.68	C.A. AC 22 - (2)	599.68
C.A. AK 68 - (1)	1,285.94	C.A. AK 68 - (1)	1,285.94
C.A. AK 68 - (2)	1,511.95	C.A. AK 68 - (2)	1,511.95
C.A. CL 19 - (1)	205.28	C.A. CL 19 - (1)	205.28
C.A. CL 19 - (2)	228.49	C.A. CL 19 - (2)	228.49
C.A. CL 19 - (3)	604.54	C.A. CL 19 - (3)	604.54
CARGAS GENERALES COMO EJECUCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO	6,096.00	CARGAS GENERALES COMO EJECUCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO	6,096.00

OBRAS DE MEJORAMIENTO MALLA VIAL ARTERIAL	6,096.00	OBRAS DE MEJORAMIENTO MALLA VIAL ARTERIAL	6,096.00
AC 22 - Construcción Acceso	234.13	AC 22 - Construcción Acceso	234.13
AC 19 - Construcción Acceso	261.99	AC 19 - Construcción Acceso	261.99
AK68 - Construcción Acceso	190.09	AK68 - Construcción Acceso	190.09
AC19- Mejoramiento	1,992.03	AC19- Mejoramiento	1,992.03
AC 22 - Mejoramiento	902.70	AC 22 - Mejoramiento	902.70
AK68- Adecuación peatonal	2,515.06	AK68- Adecuación peatonal	2,515.06
CARGAS LOCALES		CARGAS LOCALES	
VIAS LOCALES	8,108.16	VIAS LOCALES	8,108.16
Via V-4 CL 20	1,980.51	Via V-4 CL 20	1,980.51
Via V-5 KR 66	6,127.65	Via V-5 KR 66	6,127.65
ESPACIO CONSTR. A.P.A.U.P.	15,969.61	ESPACIO CONSTR. A.P.A.U.P.	15,969.61
A.P.A.U.P. Franja Amb. AC 22 (1)	741.01	A.P.A.U.P. Franja Amb. AC 22 (1)	741.01
A.P.A.U.P. Franja Amb. AC 22 (2)	688.43	A.P.A.U.P. Franja Amb. AC 22 (2)	688.43

La propuesta de modificación no hace ajustes en las obligaciones urbanísticas ni modifica el artículo 26 "CARGAS DEL PLAN PARCIAL." del Decreto Distrital 583 de 2016

4. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA:

4.1. CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

El área objeto de la presente modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", está clasificada como suelo urbano en el marco del Decreto Distrital 583 de 2016 (acto administrativo que adoptó la modificación del plan parcial en estudio). Adicionalmente, según lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, el plan parcial se encuentra en Suelo Urbano.

Por su parte, el artículo 1 ° del Decreto Distrital 539 del 17 de diciembre de 2015 "Por el cual se incorporan unas áreas al Tratamiento de Renovación Urbana, localizadas en la UPZ No. 111- Puente Aranda" incorporó al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, entre otras, a la zona comprendida "Entre la Avenida Calle 22 (Avenida Ferrocarril de Occidente) y la Calle 19 (Avenida industrial) y entre la Avenida Carrera 68 (Avenida Congreso Eucarístico) y el predio Estación del Ferrocarril Km 5 ", dentro de la cual se encuentran el área delimitada para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre".

Por lo anterior, al adoptarse la modificación del presente plan parcial, **NO** se configura un hecho generador de plusvalía por cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, dado que se mantiene la misma área de actividad y los usos permitidos en los dos escenarios normativos.

4.2. Configuración del Área Útil:

No.	ITEM	TOTAL, PP DD 583/2016	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
ITEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA	ÁREA

	ÁREA BRUTA TOTAL	67,663.40	67,663.40
1.	ÁREA BRUTA OBJETO DE REPARTO	61,206.00	61,206.00
1.1	Pedio No. 1	31,717.20	31,717.20
1.2	Pedio No. 2	9,849.10	9,849.10
1.3	Pedio No. 3	10,721.70	10,721.70
1.4	Pedio No. 4	5,744.10	5,744.10
1.5	Pedio No. 5	2,124.10	2,124.10
1.6	Pedio No. 6	1,049.80	1,049.80
2.	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	6,457.40	6,457.40
2.1	Pedio No. 7	5,031.04	5,031.04
2.2	Pedio No. 8	1,426.36	1,426.36
3.	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	61,206.00	61,206.00
4.	SUELO CARGAS GENERALES - Sistema Vial Arterial	3,360.38	3,360.38
4.1	Reserva Vial - Intersección AK 68-Av. Congreso Eucarístico por AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	529.32	529.32
4.2	Reserva Vial - AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	1,560.49	1,560.49
4.3	Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	2.53	2.53
4.4	Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	23.33	23.33
4.5	Reserva Vial - Intersección AK 68 - Av. Congreso Eucarístico por CL 19 - Av. Industrial - (1)	383.59	383.59
4.6	Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (2)	61.94	61.94
4.7	Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (3)	186.51	186.51
4.8	Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (4)	612.67	612.67
5.	ÁREA NETA REURBANIZABLE	57,845.62	57,845.62
6.	CONTROL AMBIENTAL	5,235.29	5,235.29
6.1	C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	799.41	799.41
6.2	C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	599.68	599.68
6.3	C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1,285.94	1,285.94
6.4	C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	1,511.95	1,511.95
6.5	C.A. CL 19 - Av. Industrial - (1)	205.28	205.28
6.6	C.A. CL 19 - Av. Industrial - (2)	228.49	228.49
6.7	C.A. CL 19 - Av. Industrial - (3)	604.54	604.54
7.	MALLA VIAL INTERMEDIA	8,108.16	8,108.16
7.1	Vía V-4 CL 20	1,980.51	1,980.51
7.2	Vía V-5 KR 66	6,127.65	6,127.65
	TOTAL OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014- CESIONES A TÍTULO GRATUITO AL DISTRITO	16,703.83	16,703.83

8.	ÁREA ÚTIL TOTAL*	44,502.17	44,502.17
8.1	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 1 LOTE 1	19,219.02	19,219.02
8.2	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 1 LOTE 2 V.I.P. (20% del área útil - 40% según Art. 29 - Decreto 562/2015, Proyecto Asociativo)	5,340.26	5,340.26
8.3	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 2 Lote Único	10,840.96	10,840.96
8.4	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 3 LOTE 1	7,596.02	7,596.02
8.5	Área Útil Proyecto Usos Múltiples SMZ 3 LOTE 2	1,505.91	1,505.91
9.	ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.)	15,969.61	15,969.61
9.1	ESPACIO GENERADO EN ZONAS VERDES - (A.P.A.U.P.)	9,394.60	9,394.60
9.1.1	A.P.A.U.P Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	741.01	741.01
9.1.2	A.P.A.U.P Franja Ambiental. AC 22- Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	688.43	688.43
9.1.3	A.P.A.U.P AC 22 – Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	1,103.26	1,103.26
9.1.4	A.P.A.U.P Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1,269.65	1,269.65
9.1.5	A.P.A.U.P Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	390.01	390.01
9.1.6	A.P.A.U.P Franja Ambiental. CL 19 - Av. Industrial - (1)	304.22	304.22
9.1.7	A.P.A.U.P. Vía V-4 – CL 20 - (1)	366.14	366.14
9.1.8	A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (1)	1,237.31	1,237.31
9.1.9	A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (2)	386.57	386.57
9.1.10	A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (3)	1,242.01	1,242.01
9.1.11	A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (4)	1,666.00	1,666.00
9.2	ESPACIO GENERADO EN ZONAS PEATONALES	6,575.01	6,575.01
9.2.1	A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil	3,377.17	3,377.17
9.2.2	A.P.A.U.P. Plaza Parque	1,326.28	1,326.28
9.2.3	A.P.A.U.P. Plazoleta	1,871.56	1,871.56
10	ÁREA ÚTIL PRIVADA **	28,532.56	28,532.56
10.1	Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ1 LOTE 1	12,384.16	12,384.16
10.2	Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ1 LOTE 2 V.I.P.	5,036.04	5,036.04
10.3	Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ2 Lote Único	7,226.86	7,226.86
10.4	Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ3 LOTE 1	2,379.59	2,379.59
10.5	Área Útil Privada Proyecto Usos Múltiples SMZ3 LOTE 2	1,505.91	1,505.91

La propuesta de modificación no hace ajustes en las áreas generales ni modifica el Artículo 7°- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL del Decreto Distrital 583 de 2016

4.3. Potencial de edificabilidad:

La cuantificación del área total construida, que se materializa en los beneficios por cada una de las supermanzanas, estimada sobre el área predial del plan parcial, propuesto como área total construida sobre área predial, es la siguiente:

	Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" Decreto 583 de 2016	Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre"
Área Total Predial	61.206,00	61.206,00
Área Total Construida	201.979,80	201.979,80
Índice de Construcción Resultante	3.30	3.30

La edificabilidad del área vendible es producto de la aplicación del reparto de cargas y beneficios sobre el área de los predios originales, que se materializa en la propuesta urbanística, como aprovechamiento en metros cuadrados por usos y por manzanas, soportada por las obligaciones urbanísticas (cargas) y su impacto urbanístico, propuesto como área neta vendible en los usos sobre el área útil privada, se describe a continuación:

El análisis de los potenciales de edificabilidad arroja que para la modificación del plan parcial **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el área total construida en los términos del artículo 5 del decreto distrital 138 de 2015 es de **201.979,80** y el área vendible incluyendo el área de vivienda VIP es de **212.329,80** ambas áreas coinciden con las áreas aprobadas en el **Decreto 583 de 2016**.

5. CONCLUSIÓN USOS DEL SUELO:

- El cálculo comparativo de norma arroja que con la adopción de la modificación del plan parcial "Ciudadela Nuevo Salitre" de la localidad de Puente Aranda, **NO SE CONFIGURA BENEFICIO NORMATIVO POR CAMBIO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**.
- En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción de la modificación del plan parcial "Ciudadela Nuevo Salitre" de la localidad de Puente Aranda, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO**, ya que el área construida en la modificación del Plan Parcial, calculada en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 562 de 2014 y 575 de 2015, es **IGUAL** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 583 de 2016 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.

En consecuencia, en la adopción de la modificación del plan parcial "Ciudadela Nuevo Salitre" de la Localidad de Puente Aranda **NO SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA, POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**.

6. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CIUDADELA NUEVA SALITRE”

En el proceso de cálculo del efecto plusvalía de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “CIUDADELA NUEVO SALITRE», la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el ámbito de sus competencias, deberá realizar el cálculo para la determinación de la existencia de efecto plusvalía y la liquidación correspondiente en caso de que haya lugar a ello, de conformidad con la reglamentación vigente y el procedimiento establecido para ese fin.

Cordialmente,



NATALIA MOGOLLON GARCIA
Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo

Vo Bo: Paulina Isabel Pérez Espitia - Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Emili Juliana Páez Aristizábal – Prof. Especializado Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Proyectó: Margarita Rosa Caicedo - Arq. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

3050001 S-2024-136503

Bogotá D.C., 07 de mayo de 2024

Señora
NATALIA MOGOLLON GARCÍA
 Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
 Carrera 30 No. 25 - 90
 Teléfono 335 8000
 Ciudad

ASUNTO: RADICACIONES E-2024-040675 Y E-2024-045930 / SDP 2-2024-22828 / PROPUESTA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDADELA NUEVO SALITRE (URBAN SALITRE) / LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA / ZONA 3.

Cordial Saludo Señora Natalia,

En atención a las radicciones del asunto, me permito informar que los diseños conceptuales de las redes de acueducto y alcantarillado del Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre (Urban Salitre), cumplen con los lineamientos dados en la Factibilidad de Servicios 10200-2015-1074 del 03 de noviembre de 2015 y alcance 3050001-S-2023-323930 del 30 de noviembre de 2023, para los siguientes usos, viviendas y población de conformidad con lo informado por el Promotor:

USO	VIVIENDAS	OCUPACIÓN (hab/viv)	POBLACIÓN	DOTACIÓN BRUTA l/hab-día	ÁREA m2	DOTACIÓN BRUTA l/m2-día	CAUDAL MEDIO (l/seg)
RESIDENCIAL (VIS/VIP)	2.226	2,5	5.565	150			9,66
RESIDENCIAL	430	4,1	1.763	110			2,24
COMERCIO					7.500	6	0,52
EQUIPAMIENTO					1.000	4,2	0,05
SERVICIOS					6.000	20	1,39
TOTAL	2.656		7.328		14.500		13,86

Los planos de diseño conceptual hidráulico que hagan parte de la Formulación deberán estar armonizados con el Documento Técnico de Soporte y la implantación urbanística del PPRU que se presente en la Secretaría Distrital de Planeación.

Es importante aclarar que los diseños presentados corresponden a una versión conceptual, por lo tanto, en la etapa de elaboración de los diseños definitivos de redes de acueducto y alcantarillado se pueden presentar variaciones en profundidades, diámetros y longitudes, teniendo en cuenta la información resultante de los levantamientos topográficos y la investigación de redes existentes, generando obras adicionales que estarían a cargo del gestor y/o urbanizador del Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre (Urban Salitre). Así mismo en esta etapa se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Realizar el levantamiento topográfico, verificar la capacidad hidráulica y estado estructural de las redes existentes de alcantarillado, teniendo en cuenta las descargas actuales a los colectores y el nuevo aporte del Plan Parcial de Renovación Urbana y de verse afectados los colectores se deberá plantear la solución



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321.
 PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co
 Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-05



de refuerzo y/o renovación que sea necesaria. Igualmente se deberán revisar las interferencias con estructuras y redes secas en el sector del PPRU.

Presentar los respectivos informes técnicos, memorias de cálculo y planos de diseño de los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial.

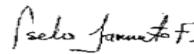
La cota mínima urbanizable deberá ser mayor que las cotas rasantes de las vías adyacentes y de los niveles de los colectores existentes en donde se realice la descarga, con el fin de prevenir inundaciones del predio

Los colectores de alcantarillado pluvial incluidos en los diseños son revisados por la EAAB-ESP contemplando la totalidad de las áreas aferentes de drenaje, sin incluir atenuación y/o amortiguación de los caudales provenientes de la escorrentía.

Tener en cuenta que acorde con la normatividad técnica de la EAAB-ESP, los nuevos desarrollos y proyectos de redensificación dentro de sus áreas útiles, deben incluir un manejo del volumen de escorrentía adicional generado por el aumento de la impermeabilidad. Se deben plantear una serie de alternativas de solución dentro de los sistemas de drenaje sostenible SUDS con el objeto de detener, retener y reutilizar las aguas lluvias y así minimizar los impactos en el sistema en cuanto a la cantidad y calidad de la escorrentía, dichas tecnologías deben propender por replicar de manera fiel el comportamiento hidrológico previo a la intervención antrópica, enmarcando las características particulares del desarrollo en lo relacionado con los desarrollos urbanísticos por renovación.

Así mismo, el Promotor deberá armonizar los diseños de redes de acueducto y alcantarillado con los proyectos de Transporte Masivo, Actuación Estratégica y otros, que se desarrollen en el ámbito de aplicación del PPRU.

Atentamente,



Firmado por Rosa
Isela Sarmiento
Franco
Data: el 07/05/2024
a las 16:25:29 COT

ISELA SARMIENTO FRANCO
Supervisora Contratos
Dirección de Apoyo Técnico
Gerencia Corporativa de Servicio al Cliente

Copias: Consecutivo, Folder del PPRU

Proyectó: Carlos Alberto Español M., Contratista Dirección Apoyo Técnico
Revisó: Sandra Liliana Parra B., Contratista Dirección Apoyo Técnico
Consecutivo: 3050001-2024-1441



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co
Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-05



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.





Bogotá D.C., agosto 14 de 2024

Arquitecta**NATALIA MOGOLLÓN GARCÍA**

Secretaría Distrital De Planeación

Cra 30 No. 25-90

Email: servicioalciudadanogel@sdp.gov.co

Bogota - D.C.

REF: 2022243307871 ALCANCE CONCEPTO VIABILIDAD MODIFICACIÓN
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDADELA NUEVO SALITRE

Respetada arquitecta Natalia:

Con el propósito de dar alcance al concepto emitido sobre la formulación ajustada para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre, en el marco de las competencias de esta Entidad se informa lo siguiente:

1. Se valida el concepto de no objeción frente a la viabilidad de la modificación del Plan Parcial, considerando que no se proponen ajustes en el planteamiento urbanístico aprobado en el Decreto Distrital 583 de 2016 y se mantienen las obligaciones generales del urbanizador, relacionadas en el artículo 33 del mencionado Decreto, entre las cuales se mencionan aquellas referidas al sistema de movilidad.

Con base en los indicadores operativos de capacidad y nivel de servicio presentados por el promotor, se demuestra que la capacidad de la oferta de infraestructura ofrecida tanto para usuarios no motorizados como para los usuarios de vehículos motorizados será suficiente para atender la demanda generada y atraída por el Plan Parcial.

2. Esta Entidad requirió al promotor armonizar el diseño de señalización del PPRU con el Contrato IDU-348 de 2020 *“Construcción para la adecuación al sistema Transmilenio de la Avenida Congreso Eucarístico (Carrera 68) desde la Carrera 9 hasta la Autopista Sur y obras complementarias en Bogotá, D.C. Grupo 4 (Carrera 68) desde la Avenida Centenario (calle 13) hasta la Avenida Esperanza (Calle 24) y obras complementarias en Bogotá D.C.”*, ajustando los

1

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020

PA01-PR15-MD01 V4.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195



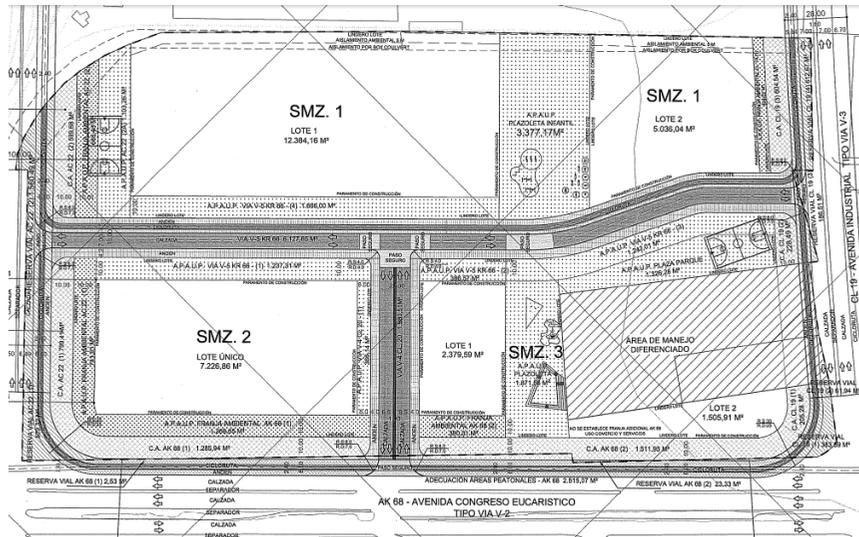
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co

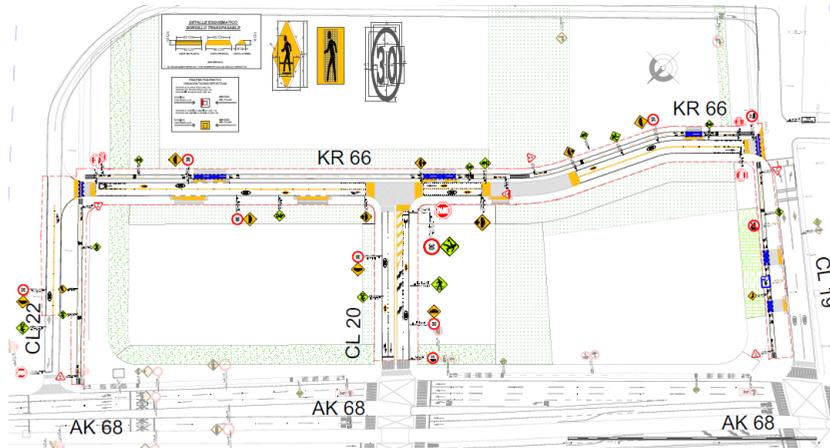


diseños acorde a lo aprobado a la Troncal 68, en los cuales la Calle 19 operará en sentido Occidente-Oriente.

Figura 1. Plano General



Fuente: Decreto 583 de 2016



Fuente: Diseño de señalización PPRU Ciudadela Nuevo Salitre

2

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020

PA01-PR15-MD01 V4.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co



Adicionalmente, el diseño del proyecto de la Troncal 68, considera la instalación de una estación del Sistema Transmilenio en el costado norte de la Calle 19, razón por la cual, se eliminan los movimientos vehiculares Occidente-Norte y Oriente-Norte en esta intersección.

Por lo anterior, esta Entidad requirió al promotor del PPRU Ciudadela Nuevo Salitre, evaluar la solución de los desvíos de los vehículos pesados en la hora pico que actualmente realizan los movimientos Occidente-Norte, como Oriente-Norte.

Teniendo en cuenta que en el procesamiento realizado dentro del estudio de tránsito del proyecto Troncal 68 se estableció que la participación de vehículos pesados corresponde al 3% del total de los volúmenes aforados, se estima un total de 37 vehículos pesados, de los cuales 34 serían desviados hacia la Carrera 66 entre Calle 19 y Calle 22, de acuerdo con la siguiente distribución para cada tipo de camión.

Tabla 1. Volumen de camiones en la hora pico

PERIODO	Camiones					
	C2P	C2G	C3	C4	C5	>C5
MAESTRA 18 horas	288	715	165	28	40	20
Participación por tipo de camión	22,9%	56,9%	13,1%	2,2%	3,2%	1,6%
Camiones movimientos eliminados Cl 19 por AK 68	37					
Veh/h por tipo de Camión	8	21	5	1	1	1

Fuente: Análisis de alternativas desvío vehículos pesados AK68 por CL 19

A partir del análisis, el recorrido propuesto para los 3 camiones con tipología C4 y superior sería el siguiente:

Calle 19 al oriente – Carrera 66 al sur – Calle 18A al oriente – Av. Carrera 56B al sur – Calle 17 al occidente – Av. Carrera 68 al norte.

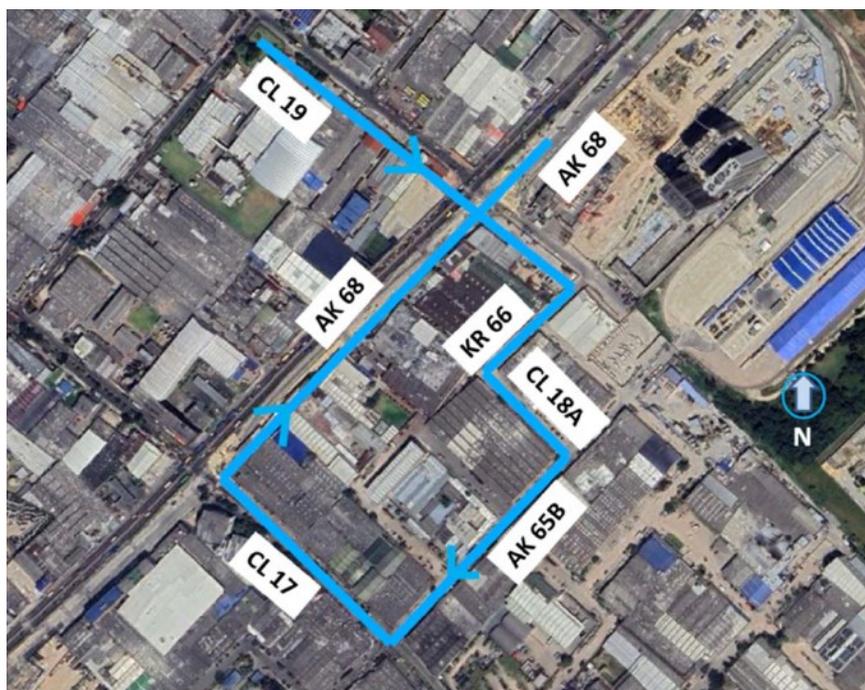
Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020

3





Figura 2. Trayectorias de desvío camiones C4 y superior



Vía	Malla vial
Carrera 66 entre Calle 19 y Calle 18A	Intermedia
Calle 18A entre Carrera 66 y Carrera 65B	Intermedia
Carrera 65B entre Calle 18A y Calle 17	Intermedia
Calle 17 entre Carrera 65B y Av. Carrera 68	Arterial

Fuente: Análisis de alternativas desvío vehículos pesados AK68 por CL 19

- Se aclara que el promotor o titular de las licencias de urbanismo, debe cumplir los lineamientos técnicos al momento de presentar los estudios y diseños de las obras de urbanismo ante la Dirección Técnica de Administración de

4

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020

PA01-PR15-MD01 V4.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co



SECRETARÍA DE
MOVILIDAD



SI

202422409734321

Informacion Publica

Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento

Infraestructura del Instituto de Desarrollo Urbano, garantizando la capacidad portante de la estructura de la malla vial al interior del Plan Parcial.

Finalmente, es claro que la propuesta de modificación al Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre no comprende modificaciones al planteamiento urbanístico o técnico inicialmente adoptado con el Decreto Distrital 583 de 2016, por lo cual esta Entidad no presenta objeción para su viabilidad.

Cordialmente,

Juan Carlos Tovar Rincón
Subdirector de Infraestructura

Firma mecánica generada en 14-08-2024 11:18 PM

Cc Instituto De Desarrollo Urbano - Idu -Gustavo Montaña Rodríguez - Calle 22 # 6 -27 CP: Atnciudadano@idu.gov.co- (Bogota-D.C.)

Elaboró: Ana Patricia Herrera Medina-Subdirección De Infraestructura

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 320 de diciembre 4 de 2020

5

PA01-PR15-MD01 V4.0
Secretaría Distrital de Movilidad
Calle 13 # 37 - 35
Teléfono: (1) 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Información: Línea 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Para la SDM la transparencia es fundamental. Reporte hechos de soborno en www.movilidadbogota.gov.co