

**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN APLICADOS PARA EL DESARROLLO
INMOBILIARIO Y LA REGULARIZACIÓN DEL COLEGIO LA PRESENTACIÓN
SAN FASÓN EN EL CENTRO DE BOGOTÁ.**

CLAUDIA MARCELA CASTAÑEDA SOSSA

**FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA
FACULTAD DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y AVANZADA
ESPECIALIZACIÓN EN PLANEACIÓN TERRITORIAL
BOGOTÁ, D.C.
2019**

**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN APLICADOS PARA EL DESARROLLO
INMOBILIARIO Y LA REGULARIZACIÓN DEL COLEGIO LA PRESENTACIÓN
SAN FASÓN EN EL CENTRO DE BOGOTÁ.**

CLAUDIA MARCELA CASTAÑEDA SOSSA

**Monografía para optar por el título de Especialista en
Planeación Territorial**

**Orientador(a):
TADEO HUMBERTO SANABRIA
Arquitecto**

**FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA
FACULTAD DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y AVANZADA
ESPECIALIZACIÓN EN PLANEACIÓN TERRITORIAL
BOGOTÁ, D.C.
2019**

NOTA DE ACEPTACIÓN

Firma del Director de la Especialización

Firma del Calificador

Bogotá, D.C., Agosto de 2019

DIRECTIVAS DE LA UNIVERSIDAD

Presidente de la Universidad y Rector del Claustro

Dr. Mario Posada García Peña

Vicerrector de Desarrollo y Recursos Humanos

Dr. Luis Jaime Posada García Peña

Vicerrectora Académica y de Posgrados

Dra. Ana Josefa Herrera Vargas

Decano Facultad de Educación Permanente y Avanzada

Dr. Luis Fernando Romero Suárez

Director Especialización en Planeación Territorial

Dra. María Margarita Romero Archbold

Las directivas de la Universidad de América, los jurados calificadores y el cuerpo docente no son responsables por los criterios e ideas expuestas en el presente documento. Estos corresponden únicamente al autor.

DEDICATORIA

A mi ángel, a mi hermano adorado que desde el cielo me acompaña. A mi hermosa madre quien es mi motor, mi padre y hermanos, mi amada familia quienes son mi razón de vivir.

A mi amada ciudad, mi hermosa Bogotá, que me ha inspirado en este largo camino y me ha dado las herramientas necesarias para intentar planear una mejor ciudad, para brindar una mejor calidad de vida a los habitantes de la capital colombiana a través de la aplicación de los modelos de planeación, buscando establecer una ciudad moderna, perfectamente diseñada, funcional, esperando convertirse en un ejemplo no solo a nivel nacional, sino a nivel internacional.

AGRADECIMIENTOS

A Dios y mi familia principalmente quienes son el motor de mi vida y mi existencia, a mi madre por acompañarme y compartir cada uno de mis sueños, a padre y mis hermanos que me ayudan y me apoyan incondicionalmente y especialmente a mi ángel, que siempre me acompaña desde el cielo y sé que nunca me desampara y quien fue uno de los principales promotores de mi carrera como Arquitecta. A mis amigos y jefes quienes me animaron y me apoyaron en este camino y me demostraron que se puede mejorar cada día no solo en el aspecto profesional sino personal.

A la Fundación Universidad de América por permitirme formarme dentro de la misma como Especialista, escalando un peldaño más a nivel profesional, aportándome enseñanzas inmensamente valiosas. A los arquitectos María Margarita Romero, Tadeo Sanabria y cada uno de los docentes de esta especialización, por creer en mí, por su apoyo, por su dedicación y enseñanza y sobre todo por la confianza que depositaron en mí.

CONTENIDO

	pág.
INTRODUCCIÓN	22
OBJETIVOS	25
1. MARCO TEÓRICO	26
2. EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO: LA NATURALEZA Y ALCANCES DE SU APLICACIÓN EN LOS PREDIOS DEL COLEGIO DE LA PRESENTACIÓN SAN FASÓN	31
2.1 DEFINICIONES	31
2.2 ÁREA DE ESTUDIO Y NORMA APLICABLE VIGENTE	33
2.3 MARCO NORMATIVO	35
2.4 CONTENIDO NORMATIVO DEL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DEL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y DE CULTO “CLAUSTRO SAN FASÓN”	36
3. COMPARATIVO DE EXPERIENCIAS DE DISTINTOS PRM Y DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN UTILIZADOS IDENTIFICANDO LAS CONDICIONES QUE GARANTIZARON O LIMITARON SU EJECUCIÓN	39
3.1 MODELO COMPARATIVO DE PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES AL CLAUSTRO SAN FASÓN	40
3.1.1 Plan de Regularización y Manejo del Seminario Conciliar de San José de la Arquidiócesis de Bogotá.	40
3.1.2 Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano – UNINPAHU	44
3.2 ESTADO DE EJECUCIÓN DE LOS PRM SEMINARIO CONCILIAR SAN JOSÉ Y PRM FUNDACIÓN UNIVERSITARIA PARA EL DESARROLLO HUMANO – UNINPAHU	46
3.2.1 Plan de Regularización y Manejo del Seminario Conciliar San José	46
3.2.2 Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano – UNINPAHU	47
4. ESCENARIOS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS APLICABLES AL PRM DETERMINANDO LOS POSIBLES INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA FACILITAR SU EJECUCIÓN	61
4.1 MODELACIÓN DE ESCENARIOS	61
4.1.1 Estudio de mercado “subjetivo”	62
4.1.2 Modelo uso comercial	62
4.1.2.1 Estudio de mercado	63

4.1.2.2 Valor residual para comercio	63
4.1.3 Modelo uso residencial	65
4.1.3.1 Estudio de mercado	65
4.1.3.2 Valor residual para residencial	65
4.1.4 Comparativo de escenarios	67
5. CONCLUSIONES	70
6. RECOMENDACIONES	72
BIBLIOGRAFÍA	74
ANEXOS	78

ÍNDICE DE CUADROS

	pág.
Cuadro 1. Descripción de sectores normativos.	35
Cuadro 2. Cuadro de áreas PRM San Fasón	38
Cuadro 3. Cuadro de áreas PRM Seminario Conciliar San José	43
Cuadro 4. Cuadro de áreas con índices de ocupación máximo para el PRM UNINPAHU	45
Cuadro 5. Cuadro comparativo – Planes de Regularización y Manejo	49

ÍNDICE DE GRÁFICAS

	pág.
Gráfica 1. Comparativo vr m2 entre uso residencial y comercial subzona Cundinamarca.	67
Gráfica 2. Comparativo vr residual de suelo entre uso residencial y comercial.	68

ÍNDICE DE PLANOS

	pág.
Plano 1. Localización general del Colegio Nuestra Señora de La Presentación San Fasón.	34
Plano 2. Localización del predio dentro de sectores normativos de la UPZ 102 – La Sabana.	34
Plano 3. Propuesta general áreas de mitigación PRM San Fasón.	37
Plano 4. Localización PRM's San Fasón, Uninpahu y Seminario Conciliar San José.	39
Plano 5. Localización general Seminario Conciliar San José.	41
Plano 6. Propuesta general áreas de mitigación PRM Seminario Conciliar San José.	42
Plano 7. Propuesta general áreas de mitigación PRM Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano UNINPAHU.	44
Plano 8. Licencias urbanísticas Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano UNINPAHU que reporta la SDP.	48

ÍNDICE DE TABLAS

	pág.
Tabla 1. Estado de avance de licencias urbanísticas y modificación PRM Seminario Conciliar San José.	47
Tabla 2. Sondeo de preferencia por uso y valor de m2 en el sector San Fasón.	62
Tabla 3. Estudio de mercado para uso comercio en Subzona Cundinamarca.	63
Tabla 4. Modelación valor residual de suelo para lotes segregados PRM San Fasón – Uso comercial.	64
Tabla 5. Estudio de mercado para uso residencial en Subzona Cundinamarca.	65
Tabla 6. Modelación valor residual de suelo para lotes segregados PRM San Fasón – Uso residencial.	66
Tabla 7. Valores de suelo, antes y después del desarrollo inmobiliario	69

INDICE DE ANEXOS

	pág.
Anexo A. Matriz Normativa – PRM en Bogotá DC	79
Matriz Documental	83
Anexo B. Cuadro comparativo estado actual - PRM.	84
Anexo C. Cuadro valor residual de suelo – uso comercial	85
Cuadro valor residual de suelo – uso residencial	86

GLOSARIO

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRM: Conforme a lo establecido en el artículo 430 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 430 de 2005, complementado y modificado por el Decreto Distrital 079 de 2015, estos planes “establecen las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el uso dotacional en el entorno urbano...”¹.

BIEN DE INTERÉS CULTURAL: “Es cualquier inmueble y objeto mueble de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico, que haya sido declarado como tal por la administración competente, constituyendo así su Patrimonio Cultural...”².

DESARROLLO PRIORITARIO: “Como parte del programa de ejecución que desarrolla el POT para cada periodo de administración municipal, se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento...”³.

ENAJENACIÓN VOLUNTARIA: “Es un instrumento de gestión que permite al Estado una compra directa de predios o inmuebles, mediante un proceso de venta voluntaria, cuando este lo requiera para el desarrollo de un proyecto específico. Puede ser utilizada por la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios...”⁴.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: “Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que

¹ COLOMBIA. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ. SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Resolución 1490. (11, diciembre, 2015). Por el cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo del Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá en la Localidad de Suba. Bogotá DC. Diario Oficial. 2015.

² SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Glosario. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Transparencia. Información. s.f. p.18. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en <http://www.sdp.gov.co/transparencia/informacion-interes/glosario>

³ ALCALDÍA DE MEDELLÍN Y UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA. Estrategia de participación ciudadana en la revisión y ajuste al POT Medellín 2005, conceptos básicos del plan de ordenamiento territorial, cartilla ciudadana de preguntas y respuestas. [Repositorio Digital]. Medellín.CO. Sec. Publicaciones. 2005, p.45. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Archivo en pdf. Disponible en: <http://www.bdigital.unal.edu.co/3204/1/CartillaPot.pdf>

⁴ Ibíd.,p.42

resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso por el área total del lote...”⁵.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: “Es el número máximo de veces que la superficie de un lote puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área del lote”⁶.

INTEGRACIÓN INMOBILIARIA: “Mecanismo para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de proyectos urbanos”⁷.

LICENCIA URBANÍSTICA: “Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones”⁸.

MITIGACIÓN: “Acciones para mitigar los efectos reales o potenciales de la no conformidad cuando se detecta un producto y/o servicio no conforme después de su entrega o cuando ya ha comenzado su uso”⁹.

NORMA: “Declaración de la voluntad manifestada por la autoridad competente en la forma prevenida por la Constitución o la ley. Su carácter general es mandar, permitir, prohibir o sancionar. Bajo este contexto se encuentran incluidos en la definición de norma, toda clase de actos administrativos y leyes...”¹⁰.

⁵ RUTA N MEDELLÍN. Glosario General. Acuerdo 048 de 2014 y Decreto 075 de 2013. [Sitio Web]. Medellín. CO. Sec. Noticias. s.f. [p.01]. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Archivo en pdf. Disponible en <https://www.rutanmedellin.org/images/Noticias/2015/octubre/glosario-general-distrito.pdf>

⁶ *Ibíd.*, p.01

⁷ Estrategia de participación ciudadana en la revisión y ajuste al POT Medellín 2005, conceptos básicos del plan de ordenamiento territorial, cartilla ciudadana de preguntas y respuestas. Op.Cit., p.36 y 37.

⁸ Glosario. Op.Cit., p.62

⁹ *Ibíd.*, p.66

¹⁰ *Ibíd.*, p.68

PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO: “Los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, por iniciativa propia, o en cumplimiento de una orden impartida por la Administración Distrital, deberán someterse a un proceso de Regularización y Manejo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital....”¹¹.

PLUSVALÍA: “Incremento en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario sino de las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio, por parte de la Administración Distrital”¹².

SEGREGACIÓN: Podría ser similar a la definición de subdivisión urbana que para la Secretaría Distrital de Planeación¹³, es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, permitiendo habilitar el mismo para el desarrollo urbanístico bajo la norma vigente aplicable.

USOS: “Es la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar”¹⁴.

VALORIZACIÓN: “Es un gravamen real de carácter directo que se utiliza para recuperar el costo de construcción de obras públicas. Se impone a los predios beneficiados por las obras de interés público local”¹⁵.

¹¹ COLOMBIA. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL. Decreto 190. (22, junio, 2004). Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. Bogotá DC. Registro Distrital. Nro. 3122. Art.430.

¹² Glosario. Op.Cit.,p.79

¹³ *Ibíd.*, p.105

¹⁴ Decreto 190 de 2004. Op.,Cit., Art.336.

¹⁵ Estrategia de participación ciudadana en la revisión y ajuste al POT Medellín 2005, conceptos básicos del plan de ordenamiento territorial, cartilla ciudadana de preguntas y respuestas. Op.,Cit., p.50

RESUMEN

Dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Bogotá D.C vigente (Decreto 190 de 2004), se establecen las normas para los instrumentos de planeamiento de la ciudad, orientados a consolidar a la capital colombiana como una ciudad competitiva en la región. Uno de estos instrumentos es el Plan de Regularización y Manejo que se ha aplicado en varios predios de la capital, permitiendo mitigar impactos, urbanizar zonas deterioradas y sobre todo, ha permitido aprovechar el suelo para darle un nuevo valor, contribuyendo con ello a la competitividad buscada en el POT de Bogotá. Un claro ejemplo de la aplicación de estos instrumentos que traen un efecto importantísimo de valorización una vez se han ejecutado en los predios dotacionales, es el Plan de Regularización y Manejo (PRM) del Claustro San Fasón. Para este trabajo, se analizará el predio en el cual se ubica el Colegio La Presentación San Fasón, que actualmente es propiedad de la Congregación de las Hermanas de la Caridad Dominicanas de La Presentación de la Santísima Virgen - Provincia Bogotá (HCDP). Éste predio se cataloga como un predio Dotacional de culto y educativo de permanencia, que no se ha desarrollado urbanísticamente dado que no existe registro alguno de urbanismo ejecutado, por tanto, tampoco ha llevado un proceso de licenciamiento que les permita desarrollar el predio en su totalidad y por consiguiente darle un mayor aprovechamiento al suelo restante.

La situación fue analizada realizando un ejercicio comparativo de este instrumento en Bogotá y algunas simulaciones de desarrollo inmobiliario basadas en la norma vigente, cuyos resultados permiten identificar el camino más conveniente para que sus promotores puedan darle un mayor aprovechamiento al predio a través de un desarrollo inmobiliario establecido bajo el instrumento de planeamiento adecuado.

Este ejercicio da cuenta del instrumento utilizado y su aplicación en sus respectivos predios, destacando la participación en plusvalía siendo el instrumento más común en la ejecución de desarrollos inmobiliarios a través de los PRM. Con los resultados obtenidos, se realizaron algunas simulaciones de desarrollo inmobiliario basadas en la norma vigente, establecida por la Secretaría Distrital de Planeación, con las cuales se puede identificar el camino más conveniente para que las HCDP puedan darle un mayor aprovechamiento al predio a través de un desarrollo inmobiliario, establecido bajo el instrumento de planeamiento adecuado.

Con el resultado de las simulaciones, se puede concluir que las HCDP tendrían la posibilidad de desarrollar un proyecto inmobiliario mixto, es decir, un proyecto de comercio y vivienda, con el cual podrán obtener un mayor aprovechamiento del suelo contribuyendo a la competitividad de la capital, por medio de la ejecución de proyectos representativos para el centro de Bogotá. Con este ejercicio, se demuestra que con simulaciones técnicas y financieras por parte de algunos desarrolladores inmobiliarios, se puede contribuir al mejoramiento y al desarrollo de la ciudad a través de la correcta implementación de los instrumentos de

planeamiento, y además, es una oportunidad de evidenciar que el sector privado tiene la posibilidad de participar invirtiendo recursos en proyectos importantes como éste, quienes son los principales actores en el diseño, planeamiento y ejecución de este tipo de desarrollos.

Palabras claves: Planes de Regularización y manejo, Segregación, Plusvalía, Desarrollo inmobiliario, Norma urbanística, Licencias urbanísticas, Bienes de Interés Cultural.

ABSTRACT

Into the Plan of Territorial Organization (POT) of the city of Bogotá D.C., in force (Decree 190 of 2004), the norms are established for the planning instruments of the city, oriented to consolidate the Colombian capital as a competitive city in the region. One of these instruments is the Regularization and Management Plan that has been applied in several properties of the capital, allowing to mitigate impacts, urbanize deteriorated areas and above all, has allowed to take advantage of the soil to give it a new value, thus contributing to competitiveness sought in the POT of Bogotá. A clear example of the application of these instruments that have an important effect of valorization once they have been executed in the dotacional premises, is the Regularization and Management Plan (PRM) of the “Claustro San Fasón”. For this work, we will analyze the property on which the Colegio La Presentación San Fasón is located, which is currently owned by the Congregación de las Hermanas de la Caridad Dominicanas de La Presentación de la Santísima Virgen - Provincia de Bogotá (HCDP). This property is classified as a Dotacional place of worship and educational permanence, which has not been developed urbanistically since there is no record of urbanism executed, therefore, has not led a licensing process that allows them to develop the property in its entirety and consequently give a better use to the remaining soil.

The situation was analyzed by performing a comparative exercise of this instrument in Bogotá and some simulations of real estate development based on the current norm, whose results allow identifying the most convenient way for its promoters to give greater use to the property through a real estate development established under the appropriate planning instrument.

This exercise gives an account of the instrument used and its application in their respective properties, highlighting the participation in surplus value being the most common instrument in the execution of real estate developments through the PRM. With the results obtained, some simulations of real estate development were carried out based on the current norm, established by the Secretaría Distrital de Planeación, with which the most convenient way can be identified so that the HCDP can give a better use to the property through a real estate development, established under the appropriate planning instrument.

With the result of the simulations, it can be concluded that the HCDP would have the possibility of developing a mixed real estate project, that is, a commerce and housing project, with which they will be able to obtain a better use of the land contributing to the competitiveness of the capital, through the execution of representative projects for the center of Bogotá. With this exercise, it is demonstrated that with technical and financial simulations by some real estate developers, it can contribute to the improvement and development of the city through the correct implementation of planning instruments, and it is also an opportunity to demonstrate that the private

sector has the possibility of participating by investing resources in important projects such as this, who are the main actors in the design, planning and execution of this type of development.

Keywords: Regularization and management plans, Segregation, higher value, Real estate development, Urban regulations, Urban planning licenses, Assets of Cultural Interest

INTRODUCCIÓN

Dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Bogotá D.C vigente (Decreto 190 de 2004), se establecen las normas para los instrumentos de planeamiento de la ciudad. Dentro de los planes maestros y complementarios se encuentran instrumentos de planeamiento como los planes de implantación (PI) o los planes de regularización y manejo (PRM) con los que la ciudad se desarrolla y ejecuta distintas obras mitigando los impactos en la misma.

Los PRM tienen origen en el Decreto 619 de 2000, en donde se establecieron las reglas para desarrollar los predios dotacionales que hasta esa fecha, no tuviesen una licencia urbanística o tuviesen alguna autorización de la entidad competente que cubriera parte de las edificaciones existentes y a su vez se tenga la intención de mitigar impactos urbanísticos en la zona en donde se ubiquen dichos predios. Gracias a esta reglamentación que se mantiene vigente hasta la fecha, se ha dado origen a sesenta y ocho (68) PRM's en la ciudad que han mitigado los impactos urbanísticos de diferentes predios dotacionales de la capital, tanto educativos como de culto, salud y de abastecimientos por mencionar algunos.

Estos PRM's han permitido generar todo tipo de proyectos en los que el suelo urbano tiene un mayor aprovechamiento, brindando opciones de desarrollo para la ciudad y aportando recursos a la misma a través de instrumentos de gestión como la participación en plusvalía, siendo el instrumento de preferencia junto con la valorización para destinar recursos a la ciudad, mejorando así el desarrollo urbanístico de la misma.

En este trabajo se identificó una problemática actual, donde la norma para el desarrollo inmobiliario de predios urbanizables no urbanizados en la ciudad de Bogotá es algo compleja, y en muchas ocasiones presentan vacíos normativos, contradicciones, errores en planos y documentos entre otros, que interrumpen el proceso de desarrollo y la mayoría de las veces, se abandonan o se congelan dichos procesos, haciendo que la ciudad permanezca en las mismas condiciones, impidiendo su evolución.

Por esta razón este proyecto podría marcar una diferencia a nivel ciudad, siendo uno de los proyectos con mayor potencial no solo en el ámbito financiero, sino en el ámbito urbano, histórico y arquitectónico de Bogotá. De igual manera, los proyectos que surgen de los PRM, que son pocos en la ciudad, son ejemplos de la correcta aplicación de la norma, de los instrumentos de gestión que permiten desarrollarlo y reúnen a un gran equipo interdisciplinario, en el cual cada uno interviene bajo los parámetros establecidos, procurando el bien común.

Para identificar el instrumento de planeamiento del predio dotacional escogido, se realiza un levantamiento de norma con la cual se determinan todas y cada una de

las variables aplicables; para ello se realizaron distintas visitas a las entidades competentes, consultas verbales y recopilación normativa que finalmente conllevan a determinar los posibles caminos para la adopción del PRM por parte de la SDP. Una vez se tiene establecido el camino normativo (PRM), se realiza un estudio de mercado con el cual se puede plantear el proyecto inmobiliario a desarrollar, para ello se visita la zona identificando los futuros proyectos, se revisa una base de datos al servicio de los constructores que posiblemente desarrollen este proyecto y a su vez se realiza un sondeo entre posibles clientes potenciales para el proyecto.

Con el estudio de mercado y la base normativa, se da inicio a las simulaciones de valor residual de suelo que podrían determinar un proyecto viable para las HCDP y para el desarrollador del proyecto. Con estas simulaciones, se plantean dos escenarios con los productos más convenientes, obteniendo las cifras con las cuales las HCDP, propietarias del predio, podrán realizar las obras establecidas en el PRM y con las que el desarrollador obtendrá la utilidad deseada.

Este trabajo presentará inicialmente el objetivo principal y algunos objetivos específicos con los que se desarrolló todo el contenido. De esta manera inicia el primer capítulo o marco teórico en el cual toma su base normativa y algunos referentes latinoamericanos de recuperación de áreas urbanas deterioradas como es el caso del Colegio San Fasón.

Posteriormente el capítulo número dos titulado “El Plan de Regularización y Manejo: la naturaleza y alcances de su aplicación en los predios del Colegio de La Presentación San Fasón”, ofrece una mirada al camino normativo, definiendo cada uno de los términos con los cuales nos estaremos relacionando en el desarrollo de este trabajo y a su vez, se describe la situación actual del predio en el que se ubica el Colegio San Fasón, localizándolo dentro de la capital colombiana pasando por el marco normativo aplicable vigente; este es el paso a paso de cómo se determina el instrumento de planeación y cual o cuales serían los posibles instrumentos de gestión objeto de estudio.

El tercer capítulo estará dedicado al debate sobre casos similares de desarrollos inmobiliarios con base en un PRM, por ejemplo el caso del Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá y el de la Uninpahu. Dentro de este capítulo se puede establecer el camino con el cual se ejecuta y se desarrolla cada uno de estos PRM expedidos por la SDP en cada uno de los predios, y a su vez se pueden identificar algunas variables que impiden su ejecución.

Posteriormente, se establecen dos simulaciones financieras, en las cuales se determina el valor residual del suelo con dos usos distintos. De esta manera, sería posible ofrecer a las propietarias del predio un desarrollo inmobiliario adecuado, obteniendo los recursos necesarios para ejecutar las obras establecidas por la administración distrital en el PRM.

Finalmente el escrito culmina con algunas conclusiones, donde se presentan distintas reflexiones que dan cuenta de las variables encontradas y de los instrumentos utilizados en cada PRM llevando a los propietarios de la tierra y a los desarrolladores a planear el camino más conveniente para materializar y ejecutar el proyecto inmobiliario escogido.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Establecer los instrumentos de gestión que permitan el desarrollo inmobiliario de los lotes segregados y dotacionales, que hacen parte del PRM del Colegio de La Presentación San Fasón.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Describir la naturaleza del instrumento PRM y sus alcances en los predios que componen el mismo donde se ubica el Colegio de La Presentación San Fasón.
- Comparar experiencias de aplicación del PRM y de los instrumentos de gestión utilizados, con el fin de identificar las condiciones que garantizaron o limitaron su ejecución.
- Generar escenarios de aprovechamientos urbanísticos aplicables al PRM con el fin de compararlos y determinar los posibles instrumentos de gestión que facilitan su ejecución.

1. MARCO TEÓRICO

En este trabajo se presentarán diferentes modelos de simulación de valor residual del suelo para demostrar la posible ejecución del desarrollo inmobiliario del PRM del Colegio La Presentación San Fasón. Para ello, se toman algunos referentes no solo de Planes de Regularización y Manejo con características similares al del Colegio San Fasón, sino teorías como la que se menciona a continuación.

Uno de los textos más relevantes para el desarrollo de este tipo de proyectos es “Volver al Centro, La recuperación de áreas urbanas centrales” de Eduardo a Rojas¹⁶, en el cual se ilustra la realidad de muchas ciudades latinoamericanas, donde los sectores centrales se estacan y se deterioran con el paso del tiempo. Este deterioro es más de tipo físico, ya que su esencia y sus valores patrimoniales, culturales, e históricos entre otros, se mantienen, pero no identifican fácilmente la vía para un posible desarrollo, ya que los actores principales a cargo de su desarrollo y conservación no tienen esta intención.

Para contrarrestar el deterioro, algunas ciudades han incluido dentro de su plan de ordenamiento, instrumentos que permiten la planificación, la gestión y la financiación. Estos instrumentos de planificación como son los PRM, “permiten la gestión del mismo para el desarrollo físico e integral de un sector específico de la ciudad que requiere una intervención estratégica”¹⁷ y que al mismo tiempo permite mitigar impactos urbanísticos generados por su actividad en una zona determinada de la ciudad. La ejecución de este instrumento se puede gestionar a través de distintos métodos, para el caso del Colegio San Fasón podría ser a través de la enajenación voluntaria para desarrollar por medio de un tercero con un instrumento de financiación como la plusvalía, siendo el más común en este tipo de desarrollos. Una vez se segrega el área que no se requiere para el desarrollo y conservación del uso dotacional, se interviene el área restante para desarrollar grandes superficies generando actividades alrededor del urbanismo resultante que se puede consolidar o que se genera a partir de estas actuaciones.

Cuando se intervienen estas zonas, se pueden desarrollar diferentes tipos de usos, es decir, se busca generar el mayor aprovechamiento del suelo obteniendo una nueva identidad al sector, por ejemplo, en esta área segregada se pueden

¹⁶ ROJAS, Eduardo. Volver al centro: La recuperación de áreas urbanas centrales. [Base académica]. Colaboración de Eduardo Rodríguez Villaescusa y Emiel Wegelin. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004, p.01. ISBN1-931003-71-8. [Consultado 18, enero, 2019]. Archivo en pdf. Disponible en: <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Volver-al-centro-La-recuperaci%C3%B3n-de-%C3%A1reas-urbanas-centrales.pdf>

¹⁷ MINISTERIO DE VIVIENDA. Gestión del POT, Instrumentos de Planificación, de Gestión Urbana, de Financiación. [Sitio web]. Bogotá DC. CO. s.f. p.08. [Consultado 10, marzo, 2019] Archivo en pdf. Disponible en: <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Instrumentos%20de%20gestion%20POT.pdf>

desarrollar usos diferentes al existente, como es el caso del Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá, donde se planteó un proyecto de vivienda en el área segregada; este proyecto hasta la fecha y según lo manifestado en su sala de negocios, ha sido uno de los proyectos más exitosos de la zona, generando zonas verdes para la ciudad, mitigando los impactos iniciales del PRM.

Por otra parte, el desarrollo inmobiliario permite explotar el valor del suelo generando beneficios no solo para el propietario de la tierra sino para los que intervienen en su ejecución y sobre todo para los habitantes del sector. La mayoría de las veces son terceros del sector privado quienes los desarrollan, casi siempre los constructores que están a cargo de la ejecución son quienes se encargan de toda la gestión que hay detrás para poder intervenir el suelo, y así sacarle un mayor provecho.

¿A que podemos referirnos al decir un “mayor provecho”? Son los desarrolladores inmobiliarios los encargados de realizar los estudios de mercado en la zona, determinando cual sería el proyecto ideal para el suelo intervenido, generando actividades que son propias del sector y otras nuevas, conectando la zona con el resto de la ciudad, esto si nos referimos al tema urbano, ya que estas decisiones son las que conllevan a obtener una mayor utilidad si nos referimos al tema financiero.

Los usos más rentables en la ciudad actualmente, son el uso comercial y el uso de vivienda, siendo blanco principal de los grandes constructores como se determina en los estudios de mercado de las firmas especializadas en el tema, que son el principal apoyo de las empresas constructoras a la hora de tomar decisiones para desarrollar proyectos urbanos de gran escala.

De acuerdo con los estudios de mercado y la historia inmobiliaria, estos dos usos son los de mayor rentabilidad, ya que dan un valor agregado al suelo, adicionalmente son los principales usos de la capital colombiana en donde cada vez más, se incrementan las áreas comerciales y a su vez, se generan más proyectos de vivienda comparados con otras ciudades del país. ¿Por qué son los más rentables?

Es simple, en la capital colombiana no quedan muchos predios en el área urbana para desarrollar, por esta razón, los predios de grandes áreas que no se han desarrollado urbanísticamente y no se han sabido aprovechar, han ido aumentando su valor considerablemente. De otro lado está el constante crecimiento de la población, demandando vivienda de estratos bajos y medios en su mayoría, principales razones por las que estos usos son los más rentables y por supuesto, se encuentran dentro de la norma vigente aplicable para dichas áreas.

Las zonas deterioradas del centro de Bogotá son generalmente un reto en varios frentes, entre ellos el tema cultural y humano, no es nada fácil que la población

comprenda la situación actual y la imagen que proyecta determinado sector, y menos aún, lo que se pretende plantear para su recuperación. “En América Latina, posiblemente el problema más común que enfrentan los gobiernos municipales interesados en la rehabilitación urbana es la recuperación del tejido social, la economía y la estructura física de un área deteriorada o subutilizada”¹⁸.

Esta afirmación podría aplicarse para algunos sectores de la capital colombiana, teniendo en cuenta los proyectos desarrollados en la zona centro y los proyectos que plantean a futuro como el PRM del Colegio de la Presentación San Fasón. Pero, ¿que es, para qué y como se realiza un PRM?

De acuerdo con el Artículo 460 del Decreto 619 de 2000 del POT de Bogotá, los Planes de Regularización y Manejo se enmarcan así, “Los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, por iniciativa propia..., deberán someterse a un proceso de Regularización y Manejo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital ... El plan de regularización y manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos...”¹⁹.

Se interpreta éste, como un instrumento de planeación que permite regularizar o más bien, legalizar construcciones dotacionales que no se desarrollaron urbanísticamente y que en algunos casos, es posible aprovechar el área restante que no se utiliza para el uso dotacional y que se puede aprovechar con otros usos que se encuentren permitidos dentro de la norma. Es posible que a través de este instrumento, se generen áreas para renovar sectores deteriorados como San Fasón y sus alrededores, se genere espacio público, se generen otras dinámicas en el sector y en la zona y sobre todo, en el caso puntual del sector de San Fasón, es posible que se realice un aporte cultural a la ciudad creando una identidad típica del centro bogotano.

Si bien la norma de la ciudad ha cambiado, estos instrumentos se mantienen reglamentados para garantizar el desarrollo y ejecución de estos predios dotacionales. En la legislación urbanística de la capital colombiana, el artículo 344 define lo siguiente:

Artículo 344. Normas para el uso dotacional.

1. Permanencia. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o

¹⁸ ROJAS, Eduardo. Op.Cit.,p.129

¹⁹ Decreto 619 de 2000. Op.Cit., Art.460.

sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales²⁰.

Este artículo, nos ilustra el inicio del paso a paso que se debe realizar al desarrollar un predio con características especiales como éste, que son candidatos a desarrollarse a través de un Plan de Regularización y Manejo, sin embargo, se debe tener presente que la mayoría de los propietarios de predios dotacionales no tienen conocimiento de la norma, ni el procedimiento adecuado, y por esta razón, acuden a las entidades competentes para indagar sus primeros pasos, y adicionalmente recurren al sector privado, en donde encuentran el apoyo necesario para lograr su objetivo.

Este es el caso del PRM del Seminario Conciliar de San José, en donde el desarrollador del área segregada es una firma constructora de gran trayectoria, la cual se encargó de diseño y ejecución del urbanismo planteado, así como de los desarrollos inmobiliarios de cada uno de los lotes resultantes de la segregación.

Para diseñar y planear estos proyectos, los constructores deben realizar simulaciones técnicas y financieras en las cuales determinarán el producto ideal a comercializar, así como los valores resultantes de suelo y de utilidad esperados, tanto para el propietario como para los mismos desarrolladores.

Ahora, para el caso de la UNINPAHU, es posible que se hayan realizado distintas simulaciones técnicas y financieras enfocadas al desarrollo de los predios pero esta vez sin cambiar el uso actual por otro más rentable, sino encaminadas hacia el desarrollo del índice máximo de construcción cumpliendo todos y cada uno de los requerimientos del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), ya que al tener distintos predios BIC dentro de la ejecución del PRM, requiere de ciertos condicionantes técnicos que podrían detener el desarrollo del mismo y a su vez, generar mayores costos en el cumplimiento del PRM aprobado.

“Otra característica distintiva de este tipo de intervenciones es que para estas operaciones generalmente no se elabora un proyecto urbano determinado ... sino que el esfuerzo de planificación se centra en coordinar diversos instrumentos... para promover en el sector privado inversiones coherentes con el desarrollo buscado para el área”²¹.

En distintas ciudades del mundo se enfrenta el mismo problema, ¿cómo recuperar una zona urbana deteriorada? Este es un claro ejemplo de ello, siendo un predio urbanizable no urbanizado, llevándolo a través del tiempo a un grave deterioro del

²⁰ *Ibíd.*, Art.344.

²¹ ROJAS, Eduardo. *Op.Cit.*,p.129

sector que hoy en día es blanco de los desarrolladores inmobiliarios. Son ellos, como lo mencionaba anteriormente, quienes prestarán el mayor apoyo e incentivos para llevar a cabo la aplicación del instrumento que les permita obtener la mayor utilidad económica tanto para ellos, como para las propietarias del predio.

En ciudades de Latinoamérica como Santiago de Chile, Quito y Guayaquil, se transformaron zonas con valor histórico, patrimonial y arquitectónico, permitiendo reinventar el sector, facilitando la inversión trayendo a una determinada población para el disfrute y aprovechamiento del sector. "...a través de de la Corporación de Desarrollo de Santiago, logró en 10 años cambiar la imagen urbana del área transformándola de una área deteriorada de usos mixtos en una zona atractiva para vivienda de clase media.."22. Esta situación se ve actualmente en la ciudad de Bogotá, a través de proyectos de vivienda para estudiantes y trabajadores del sector, en donde se han recuperado distintas zonas centrales, permitiendo un aprovechamiento del suelo y permitiendo devolver tal vez, algunos valores históricos, culturales, arquitectónicos y urbanísticos a estos sectores.

Los proyectos que se planteen en los lotes segregados, se podrán desarrollar a través de un instrumento de gestión y financiación, que transformará la zona posicionándose si es posible, como un proyecto ícono de la capital colombiana.

Para ello, en este trabajo se optó por realizar un comparativo entre los PRM similares al PRM del "Claustro San Fasón", es decir, entre el PRM del Seminario Conciliar de San José y el PRM de la UNINPAHU, en donde se identificaron los puntos mas relevantes para su posible desarrollo y los puntos críticos con los cuales podría detenerse su ejecución. Con base en este resultado, se realizaron simulaciones técnicas y financieras con las que se determinó cual podría ser el uso más rentable sobre el área segregada del Colegio San Fasón y que podrá ser objeto de futuro desarrollo por parte de un experto constructor si así lo determinan sus propietarias. En este ejercicio, se busca estimar el valor residual de suelo a través de un ejercicio con valores reales aproximados de m2 de suelo y m2 construido con uso residencial y uso comercial.

Producto de estas simulaciones, se encuentra que tanto el uso residencial como comercial, son aptos para el desarrollo del suelo no requerido para la permanencia del dotacional, con los cuales se obtendrán los recursos y utilidades necesarias para las intervenciones urbanísticas requeridas en el Claustro San Fasón, principal protagonista del PRM, propiedad de las HDCP.

²² Ibíd.,p.163

2. EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO: LA NATURALEZA Y ALCANCES DE SU APLICACIÓN EN LOS PREDIOS DEL COLEGIO DE LA PRESENTACIÓN SAN FASÓN.

Los Planes de Regularización y Manejo son instrumentos de planeación establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto 619 de 2000), en el cual establecieron la regulación para predios dotacionales que buscan mitigar impactos urbanísticos y adicionalmente buscan regularizar las construcciones ubicadas en los mismos predios, que no fueron ejecutadas a través de los mecanismos establecidos como las licencias de urbanismo y/o construcción respectivas.

Para entender cómo funciona este instrumento de planeación se intentan definir algunos conceptos claves que son necesarios para la formulación y desarrollo de los mismos. Las definiciones técnicas, se encuentran en el glosario inicial y nos ayudan a comprender cómo se debe formular el PRM, cuál es su ámbito de aplicación, como se tramita, se desarrolla y se ejecuta dentro del plazo establecido en cada uno de los actos administrativos de los PRM.

2.1 DEFINICIONES

- **Ámbito de Aplicación del PRM**

De acuerdo con la norma vigente asignada a estos predios, estos planes definen las normas exigidas con las cuales se mitigaran los impactos urbanísticos generados en el desarrollo y ejecución del PRM en los predios dotacionales.

- **Bien de interés cultural:**

Como se define en el glosario, es un predio con características especiales de tipo arquitectónico, histórico, cultural, arqueológico y demás que se consideren relevantes para conservarse íntegramente en su totalidad y que requiere para su intervención o la de los predios colindantes, un Vo Bo por parte de la entidad competente, en este caso es el Instituto Distrital de Patrimonio Cultura (IDPC).

- **Desarrollo prioritario:**

Como lo determina cada administración en las entidades territoriales, existen predios que se desarrollarán con cierta prioridad de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial que se adopte o se modifique según la proyección. Estos predios se destinarán para obras con aprovechamiento general.

- **Índice de ocupación:**

Es la huella máxima ocupada, calculada con un coeficiente establecido sobre el Área Neta Urbanizable, una vez se hayan descontado las áreas de reservas y afectaciones. Con este índice se determina el área ocupada en primer piso que se ubicará sobre el área útil.

- **Índice de construcción:**

Es el número máximo que puedo replicar la superficie del terreno, de acuerdo con el coeficiente establecido sobre el Área Neta Urbanizable.

- **Licencia urbanística:**

Se podría definir como el permiso o autorización otorgados en este caso por las curadurías o las secretarías de planeación según corresponda a la entidad territorial, con las cuales se permiten realizar acciones urbanísticas entre ellas, urbanismo, construcción, loteo, subdivisión, etc.

- **Mitigación de impactos:**

Son todas las acciones que se deberán realizar para disminuir los impactos que causan las actividades propias de los predios dotacionales sobre el área en la cual se localizan. Estas acciones podrán manejar a la población directamente afectada y contribuirán al buen desarrollo y ejecución del dotacional.

- **Planes de Regularización y Manejo:**

Son instrumentos de planeamiento que permiten regularizar aquellos dotacionales que generan impactos urbanísticos en la zona en donde se localizan. A través de estos, se puede segregar área que no es necesaria para la permanencia del dotacional y que puede ser desarrollada bajo la norma vigente aplicable con los usos que esta contemple.

- **Plusvalía:**

De acuerdo con la Secretaría Distrital de Planeación²³, es el incremento en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario sino de las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio, por parte de la Administración Distrital. Alcaldía Mayor de Bogotá, SDP.

²³ SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Glosario. Op.Cit.,p.79

- **Segregación:**

Es la consecuencia de subdividir el área requerida para la permanencia del uso dotacional y establecer el área restante para su desarrollo a través de la norma aplicable.

- **Valorización:**

Según lo define la Universidad Nacional de Colombia junto con la Alcaldía de Medellín²⁴, es un gravamen real de carácter directo que se utiliza para recuperar el costo de construcción de obras públicas. Se impone a los predios beneficiados por las obras de interés público local.

2.2 ÁREA DE ESTUDIO Y NORMA APLICABLE VIGENTE

El Colegio Nuestra Señora de la Presentación San Fasón, es un predio dotacional de culto y educativo, que se ubica sobre uno de los ejes viales principales, exactamente sobre la Calle 19 # 19 – 27 en el centro sur de la capital, dentro de la Localidad No.14 Los Mártires, en la ciudad de Bogotá D.C.

En la siguiente imagen, se observa la localización del predio en la ciudad con algunos referentes comerciales como la Plaza de Paloquemao, el Centro Comercial Calima y otros referentes históricos como la Estación de la Sabana y el complejo judicial de Paloquemao entre otros.

²⁴ ALCADIA DE MEDELLIN Y UNIVERSIDAD NACIONAL. Estrategia de participación ciudadana en la revisión y ajuste al POT Medellín 2005, conceptos básicos del plan de ordenamiento territorial, cartilla ciudadana de preguntas y respuestas. Op.Cit., p.50

Plano 1. Localización general del Colegio Nuestra Señora de la Presentación San Fasón



Fuente: GOOGLE EARTH. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en Google earth Pro

Nota: Elaboración propia basada en imagen satelital.
Escala: Ajustada

A continuación se observa el predio, localizado sobre la UPZ 102 La Sabana, reglamentada bajo el Decreto 187 de 2002, en los subsectores 17, 20 y 36.

Plano 2. Localización del predio dentro de sectores normativos de la UPZ 102 – La Sabana



Fuente: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Norma urbana. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión Territorial. s.f. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/norma-urbana/proyectos-de-norma/unidad-de-planeamiento-zonal-no-102-la-sabana>

Escala: Ajustada

En las siguientes tablas se describe la norma básica por UPZ por cada uno de los subsectores normativos, donde se evidencian los distintos tratamientos que serán la base normativa para la correcta aplicación de los proyectos planteados por el desarrollador del PRM.

Cuadro 1. Descripción de sectores normativos

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	UPZ No. 102 – SABANA
SECTOR NORMATIVO	17
TRATAMIENTO URBANISTICO	Consolidación de sectores urbanos especiales
ZONA	Equipamientos colectivos
ÁREA DE ACTIVIDAD	Dotacional

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	UPZ No. 102 – SABANA
SECTOR NORMATIVO	20
TRATAMIENTO URBANISTICO	Desarrollo
ZONA	Múltiple
ÁREA DE ACTIVIDAD	Urbana integral

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	UPZ No. 102 – SABANA
SECTOR NORMATIVO	36
TRATAMIENTO URBANISTICO	Consolidación urbanística
ZONA	Comercio cualificado
ÁREA DE ACTIVIDAD	Comercio y servicios

Fuente: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión Territorial. s.f. [Consultado 15, Marzo, 2019]. Disponible en http://www.sdp.gov.co/transparencia/normatividad/proyectos_de_actos_administrativos/proyecto-de-resolucion-claustro-san-fason

2.3 MARCO NORMATIVO

De acuerdo con el POT vigente, el artículo 430 del Decreto 190 de 2004 establece lo siguiente:

Artículo 430. Planes de Regularización y Manejo

Los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, por iniciativa propia, o en cumplimiento de una orden impartida por la Administración Distrital, deberán someterse a un proceso de Regularización y Manejo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital...

...El plan de regularización y manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento...²⁵.

De acuerdo con lo anterior, los predios con características específicas como el Colegio Nuestra Señora de la Presentación San Fasón, requieren para su regularización, un instrumento con el cual se puedan mitigar los impactos urbanísticos en la zona y se generen otras áreas para desarrollarlas con los usos establecidos bajo la norma vigente.

Ahora bien, la autoridad competente en este caso es la Secretaría Distrital de Planeación, quien ha venido modificando la norma para los PRM a través de distintos actos administrativos.

Por otra parte se debe tener presente la reglamentación para los Bienes de Interés Cultural (BIC). En este caso, se debe tener en cuenta que el Colegio Nuestra Señora de la Presentación San Fasón es catalogado como un BIC Distrital pero también se encuentra en la zona de influencia de un BIC de ámbito Nacional como lo es la Estación de la Sabana. Para ello debemos aplicar el Decreto 606 de 2001 y 560 de 2018 para los predios catalogados como BIC de orden Distrital, para los predios BIC de orden Nacional, se debe aplicar el Decreto 2390 de 1984, el Decreto 0746 de 1996, la Resolución 0983 de 2010 y la Resolución 1359 de 2013. Bajo esta reglamentación, se encuentran las normas con las cuales se deben intervenir estos predios, tanto en usos como en edificabilidad. Estas intervenciones deben estar directamente relacionadas con la norma expedida en el PRM para su correcta ejecución.

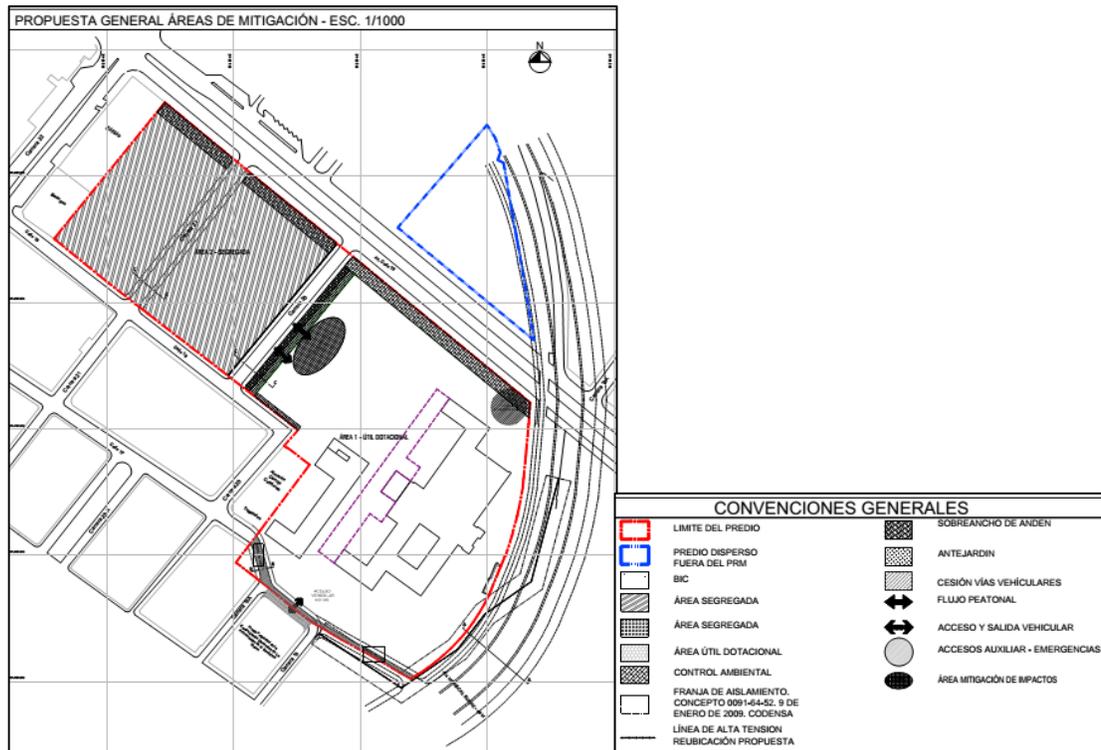
2.4 CONTENIDO NORMATIVO DEL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DEL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y DE CULTO “CLAUSTRO SAN FASÓN”.

Haciendo una extracción del contenido normativo del proyecto de Decreto del Plan de Regularización y Manejo del Equipamiento Educativo y de Culto “Claustro San Fasón” que actualmente se adelanta ante la Secretaría Distrital de Planeación de la ciudad de Bogotá D.C., se puede concluir que está destinado a cumplir su función principal, la de mitigar los impactos urbanísticos en la zona, a través de la destinación de espacio público requerido como plazoletas y vías. En el siguiente plano se observa la intención de la Administración Distrital para mitigar impactos urbanísticos en el borrador del PRM “Claustro San Fasón”²⁶.

²⁵ Decreto 190 de 2004. Op.Cit., Art.430

²⁶ SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión Territorial. s.f. [Consultado 15, Marzo, 2019]. Disponible en http://www.sdp.gov.co/transparencia/normatividad/proyectos_de_actos_administrativos/proyecto-de-resolucion-claustro-san-fason

Plano 3. Propuesta general Áreas de Mitigación PRM San Fasón



Fuente: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión Territorial. s.f. [Consultado 15, Marzo, 2019]. Disponible en http://www.sdp.gov.co/transparencia/normatividad/proyectos_de_actos_administrativos/proyecto-de-resolución-claustro-san-fason

Como bien lo determinan los Planes de Regularización y Manejo, se debe mantener el uso principal dotacional. En el borrador del PRM “Claustro San Fasón” que ha publicado la SDP, y que muy seguramente será el mismo que se adopte, se pretende mantener 50.801 m² para uso dotacional de culto y educativo de los 74.890,8 m² totales, bajo el lineamiento del borrador del PRM, el cual propone un índice de ocupación máximo de 0,5 y un índice de construcción máximo de 2, en los restantes 24.089,8 m² del área segregada se desarrollará algún tipo de proyecto inmobiliario bajo la norma del Decreto 327 de 2004 con índice de ocupación máximo de 0,28 y un índice de construcción máximo de 2,75. Lo anterior nos lleva a un máximo de 25.400,5 m² de ocupación y 101.602 m² de construcción para el dotacional y a un máximo de 6,745.14 m² de ocupación y 66.246,92 m² de construcción en el área segregada.

Cuadro 2. Cuadro de áreas PRM San Fasón

CUADRO DE ÁREAS			
CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
DESCRIPCIÓN			Área m ²
Predio Claustro San Fasón			74.890.8 m ²
Área (1) predio que mantiene el uso dotacional			50.801.0 m ²
Área (2) predio segregado sujeto al tratamiento de desarrollo *			24.089.8 m ²
* En la Licencia de urbanización del predio segregado se deberá plantear dentro de la cesión para vías locales la vía de la Carrera 21 entre Calle 18 y la Avenida Calle 19 con el perfil de una V6, como se indica en el Plano Topográfico con No. M8/1-00 denominado "Predio San Fasón"			
CUADRO ÁREAS 1- PREDIO QUE MANTIENE EL USO DOTACIONAL			
DESCRIPCIÓN			Área m ²
Área útil dotacional *			50.801.0 m ²
Perfil completo (Calzada y andenes) Carrera 20 entre Calle 18 y Av. 19			2.163.2 m ²
Área de control ambiental sobre la Avenida Calle 19			1.847.9 m ²
Área - continuidad vía Calle 17 desde Carrera 20 hasta Av. Mariscal Sucre			1.847.9 m ²
Área de funcionamiento del uso dotacional **			45.418.83 m ²
* Los índices de ocupación y construcción se calcularán sobre el área útil del dotacional			
** Área sobre la cual se deberá aplicar las demás normas volumétricas del uso dotacional diferentes a los índices de ocupación y construcción.			
CUADRO DE ÁREAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS			
(áreas privadas afectas al uso público)			
No.	Descripción	Porcentaje mínimo	Área mínima m ²
Aceso 1	Plazoleta 1	100 %	735.3
Sobre ancho de andén de la Carrera 20 entre Calle 18 y Av. Calle 19, en el costado de ingreso al Colegio San FASÓN			622.7
TOTAL ÁREA DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS			1.358.0

Fuente: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión Territorial. s.f. [Consultado 21, Marzo, 2019]. Disponible en http://www.sdp.gov.co/transparencia/normatividad/proyectos_de_actos_administrativos/proyecto-de-resolucion-claustro-san-fason

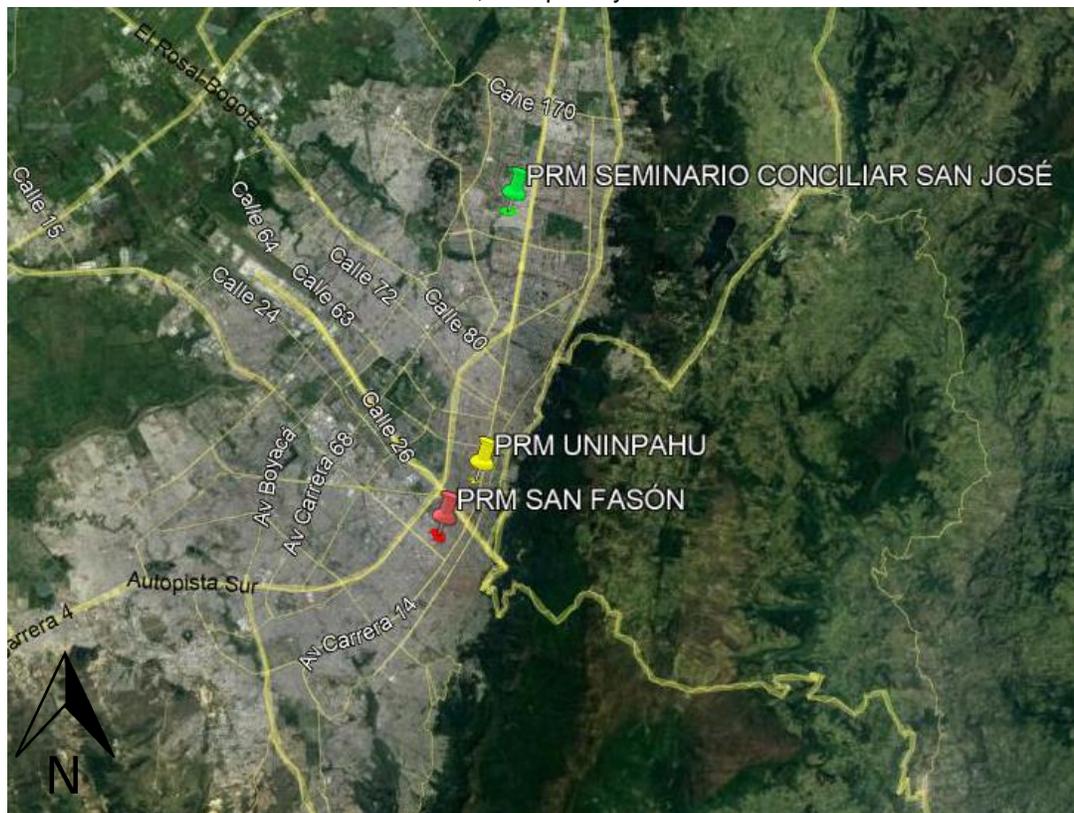
Lo anterior evidencia que tanto las Hermanas de la Caridad Dominicadas de La Presentación de la Santísima Virgen Provincia Bogotá (HCDP) como la Administración Distrital, encuentran la forma de plantear un proyecto que no solo obtendrá los recursos necesarios para la ejecución del mismo y con los cuales se garantizarán las actividades requeridas para el dotacional de culto y educativo, sino que producto de su aplicación proporcionará a la ciudad algunas zonas de espacio público faltante, así como el cambio de una zona deprimida y deteriorada del centro de Bogotá, en donde actualmente se están volcando varios de los grandes desarrolladores inmobiliarios, apostando por proyectos de distinta índole, generando nuevos proyectos de vivienda, comercio y equipamientos de abastecimiento, educativos y culturales entre otros.

3. COMPARATIVO DE EXPERIENCIAS DE DISTINTOS PRM Y DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN UTILIZADOS IDENTIFICANDO LAS CONDICIONES QUE GARANTIZARON O LIMITARON SU EJECUCIÓN.

Para identificar las condiciones que pueden garantizar la ejecución o detener el desarrollo del PRM, se evaluó el proyecto de Resolución del PRM “Claustro San Fasón” publicado por la SDP junto con otros dos Planes de Regularización que cuentan con condiciones similares, entre ellos el PRM del Seminario Conciliar de San José de la Arquidiócesis de Bogotá y el PRM de la Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano UNINPAHU.

De acuerdo con la localización dentro de la ciudad, cada uno de estos PRM cuentan con distintas condiciones físicas, urbanísticas y culturales que marcaron la diferencia entre los mismos y evidenciaron las posibles condiciones que garantizaron o limitaron su ejecución, aquí su localización:

Plano 4. Localización PRM's San Fasón, Uninpahu y Seminario Conciliar San José



Fuente: GOOGLE EARTH. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en Google earth Pro

Nota: Elaboración propia basada en imagen satelital.

Escala: Ajustada

Las condiciones para escoger el PRM del Seminario Menor y ser objeto de comparación se basan principalmente en:

- Es un proyecto de una comunidad religiosa.
- Área del predio.
- Segregó área para desarrollarse con otro uso distinto al dotacional bajo la norma vigente.
- Desarrolló un proyecto inmobiliario rentable para obtener recursos con los cuales ejecutar las obras del dotacional.

En cuanto al PRM de la UNINPAHU, las condiciones fueron las siguientes:

- Es un proyecto de una entidad educativa.
- Busca mitigar impactos en las edificaciones educativas y regularizar las mismas.
- Tiene distintos predios que son Bienes de Interés Cultural y serán objeto de la regularización.

Cada uno de estos instrumentos aprobados por la Secretaría de Planeación, han evaluado las variables necesarias para su ejecución con las entidades a cargo tales como: Secretaría Distrital de Movilidad, Secretaría Distrital de Ambiente, Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y Ministerio de Cultura entre otras, sin embargo, existen situaciones especiales que se pueden presentar retrasando o impidiendo su desarrollo.

Para este caso, ambos PRM se encuentran actualmente en ejecución y desarrollo.

3.1 MODELO COMPARATIVO DE PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES AL CLAUSTRO SAN FASÓN

3.1.1 Plan de Regularización y Manejo del Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá. Teniendo en cuenta que el PRM San Fasón es un dotacional de culto y educativo, el PRM del Seminario Conciliar posee características muy similares con las cuales se puede evidenciar la correcta aplicación del instrumento para su debida ejecución.

En el próximo plano, se observa la localización del PRM Seminario Conciliar San José en el norte de la ciudad con algunos referentes como el Centro Comercial San Rafael y el Canal Córdoba.

Plano 5. Localización general Seminario Conciliar San José



Fuente: GOOGLE EARTH. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en Google earth Pro

Nota: Elaboración propia basada en imagen satelital.

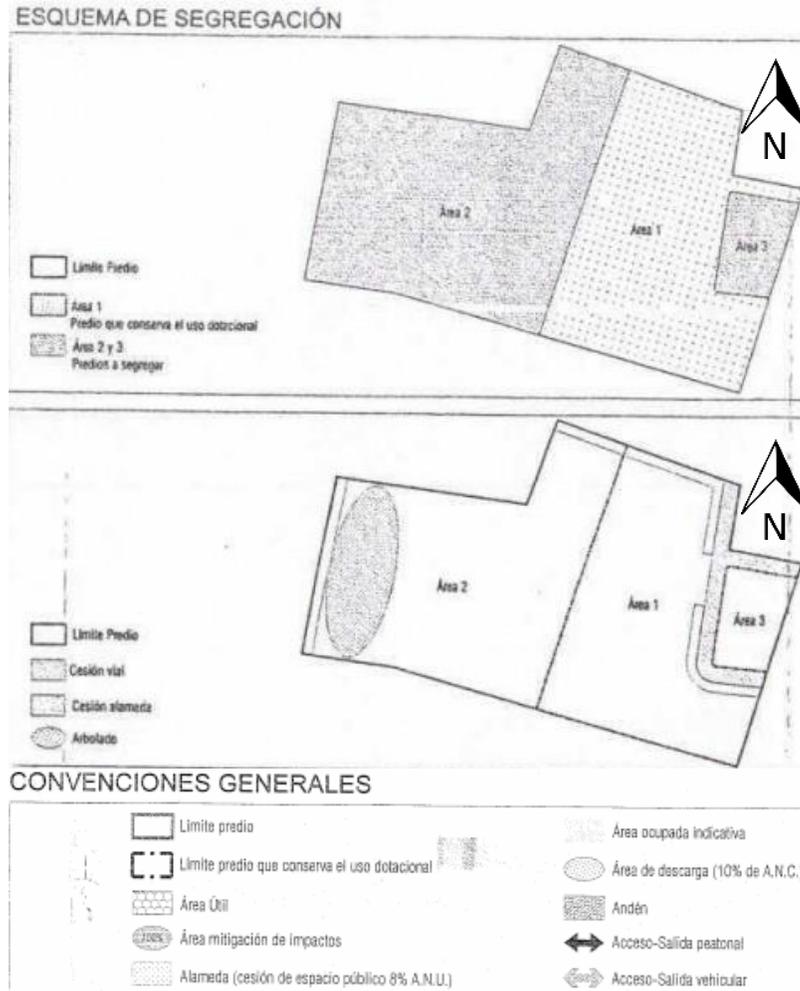
Escala: Ajustada

El PRM del Seminario Conciliar se ubica sobre la CII 131 A # 52 A 35 al noroccidente de la capital en la Localidad de Suba. Este PRM, se localiza sobre la UPZ No.19 El Prado, dentro del sector normativo 12 con área de actividad dotacional. Este PRM busca regularizar el Seminario Conciliar y adicionalmente busca segregar el área restante, en la cual se ejecuta actualmente el Plan General de Urbanismo Nueva Colina que cuenta con tres (3) desarrollos inmobiliarios de vivienda. De acuerdo con la Resolución No.1490 de 2015 con el cual se expidió el PRM del Seminario Conciliar San José, modificado por la Resolución No.361 de 2017, se establecen las áreas y normas con las cuales se desarrollará, de la siguiente manera:

- Dotacional (Área 1): cuenta con un área de 29.444,46 m².
En ésta área se mantendrá el uso dotacional del Seminario. Para su desarrollo se deben tener en cuenta los índices máximos de ocupación y construcción así:
I.O: 0,17
I.C: 0,32
- Predios Segregados (Área 2 y 3): cuenta con un área de 39.779,24 m².
Dentro de éstas dos (2) áreas se realizarán distintos desarrollos inmobiliarios amparados en la norma vigente. Para este caso se desarrollarán 3 proyectos con uso residencial.

En el siguiente plano se ilustran las zonas de segregación.

Plano 6. Propuesta general Áreas de Mitigación PRM Seminario Conciliar San José



Fuente: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión territorial. s.f. p.03. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-complementarios/planes-de-regularizacion-y-manejo>

La siguiente tabla, da cuenta de las áreas establecidas para conservar el uso dotacional y las áreas segregadas que serán objeto de desarrollo con la norma vigente.

Cuadro 3. Cuadro de áreas PRM Seminario Conciliar San José

CUADRO DE ÁREAS

ÁREAS GENERALES DEL PREDIO	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO (Áreas 1+ 2+3)	89.223,70 M ²
ÁREA PREDIO QUE CONSERVA EL USO DOTACIONAL (Área 1)	29.444,46 M ²
ÁREA 2 PREDIO QUE SE SEGREGA	35.765,43 M ²
ÁREA 3 PREDIO QUE SE SEGREGA	4.013,81 M ²
TOTAL ÁREA PREDIOS A SEGREGAR	39.779,24 M ²
ÁREAS GENERALES DEL PREDIO QUE CONSERVA EL USO DOTACIONAL (Área 1)	
ÁREA BRUTA	29.444,46 M ²
ÁREA NETA URBANIZABLE - A.N.U.	29.444,46 M ²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN*	0,17
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN*	0,32
*Índices calculados sobre el Área Neta Urbanizable - A.N.U.	
ÁREAS DE CESIÓN DEL PREDIO QUE CONSERVA EL USO DOTACIONAL (Área 1)	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²
CESIÓN MÍNIMA ESPACIO PÚBLICO (8% A.N.U.)	2.355,55 M ²
ÁREA MÍNIMA MITIGACIÓN DE IMPACTOS	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²
ACCESO 1 CALLE 131 A	63,00 M ²
ACCESO 2 CARRERA 52 A	57,6 M ²
ÁREA DE DESCARGA	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²
PARROQUIA SANTO TOMAS BECKET (10% DEL A.N.C.)	230,32 M ²

Fuente: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión territorial. s.f. p.03. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-complementarios/planes-de-regularizacion-y-manejo>

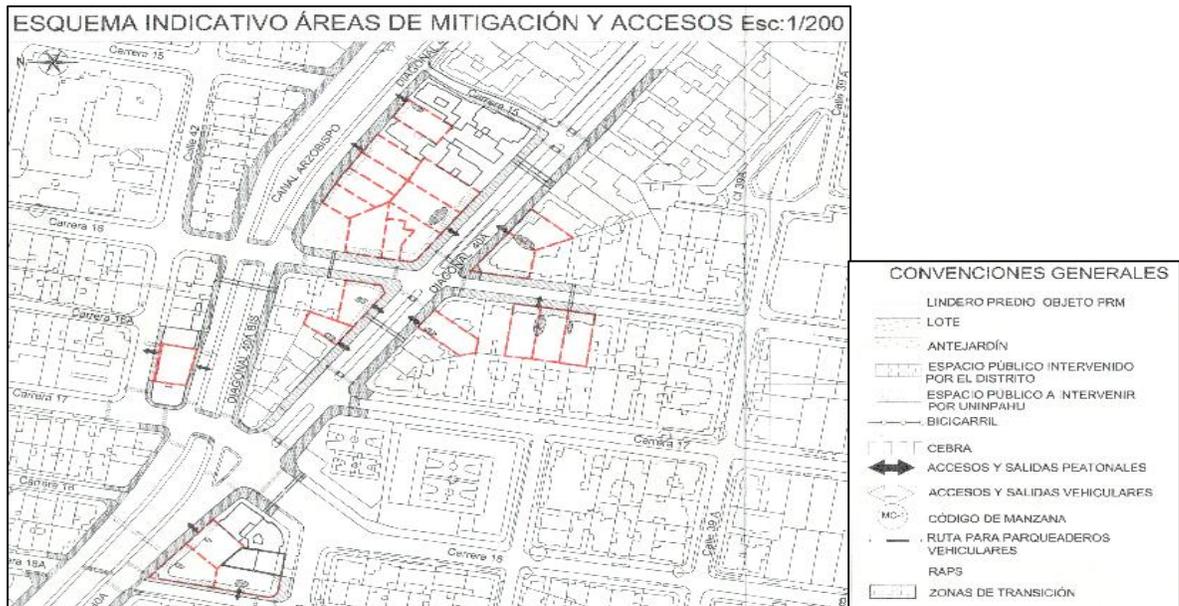
Adicionalmente se debe tener en cuenta que en el PRM del Seminario Conciliar San José, las áreas segregadas constituyen hecho generador de plusvalía por varias razones:

- Mayor aprovechamiento del suelo en edificación respecto de la norma precedente.
- Desarrollo de usos más rentables.
- Mayor edificabilidad permitida.

Ésta plusvalía se deberá tener en cuenta en las proyecciones financieras de los futuros desarrollos inmobiliarios ya que a través de este instrumento se tendrán beneficios para la ciudad y no solo a nivel local.

3.1.2 Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano – UNINPAHU. El PRM de la Uninpahu está dirigido específicamente para el uso dotacional educativo compuesto por 23 predios, de los cuales 16 cuentan con declaratoria de BIC con categoría de conservación tipológica. Estos predios se ubican sobre las Calles 40, 40 A, 40 A Bis y Calle 42 entre Carreras 15 y 18 A respectivamente, en la UPZ 101 Teusaquillo de la misma Localidad en la ciudad de Bogotá. Están localizados en distintas manzanas (Central, Oriental y Occidental) tal como se muestra a continuación:

Plano 7. Propuesta general Áreas de Mitigación PRM Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano UNINPAHU



Fuente: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión territorial. s.f. p.02. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-complementarios/planes-de-regularizacion-y-manejo>

La norma con la cual se desarrollarán cada uno de los predios que compone el PRM de la Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano UNINPAHU es específica,

es decir, cada predio cuenta con un índice de ocupación y construcción diferente, adicional a las condiciones establecidas por el Decreto 606 de 2001 para los BIC, en donde 16 de los 23 predios cuentan con esta condición. Con base en lo anterior, se requiere el concepto del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural para la ejecución de cada uno de los predios que adquieran éstas características.

Distinto al PRM San Fasón, el desarrollo de estos predios no requiere concepto por parte del Ministerio de Cultura debido a que son BIC de carácter Distrital y no están dentro del área de influencia de un BIC Nacional.

En la siguiente tabla se evidencian los índices de ocupación máximo de cada uno de los predios:

Cuadro 4. Cuadro de áreas con índices de ocupación máximo para el PRM UNINPAHU

ÁREAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS (APAUP)

MANZANA ORIENTAL						
CÓDIGO	DIRECCIÓN UA/CD	SEDE	POBLACIÓN HORA PICO	ÁREA MÍNIMA M2 (APAUP)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	
MO-1	DG 40 A 15 58	1-2	218	695,70	0,75	
	DG 40 A 15 52		242		0,64	
	DG 40 A 15 80	8	58		0,8	
	KR 16 40 A 15	7	38		0,77	
	DG 40 A BIS 15 41	8	55		0,65	
	DG 40 A BIS 15 59	11	38		0,56	
	DG 40 A BIS 15 69	12	44		0,43	
	DG 40 A BIS 15 71	12A	27		0,43	
	KR 16 40 A 32	14	54		0,59	
MO-2	DG 40 A BIS 15 17	9	55	49,50	0,35	0,39
MO-3	AC 39 15 61/67	22A	92	133,2	0,35	
	DG 40 A 15 59	23A	56		0,39	
TOTAL			978	878,4		
MANZANA CENTRAL						
CÓDIGO	DIRECCIÓN UA/CD	SEDE	POBLACIÓN HORA PICO	ÁREA MÍNIMA M2 (APAUP)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	
MC-3	DG 40 A 16 12	3	24	21,8	0,54	
	DG 40A 16-42	3A	29	26,10	0,55	
MC-2	DG 40 A 16 21	4	27	24,3	0,55	
MC-1	KR 16 39A 79	17	42	91,80	0,75	
	KR 16 39A 77	18	60		0,75	
	KR 16 39A 69	18A	51		45,50	0,57
TOTAL			233	209,7		
MANZANA OCCIDENTAL						
CÓDIGO	DIRECCIÓN UA/CD	SEDE	POBLACIÓN HORA PICO	ÁREA MÍNIMA M2 (APAUP)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	
MOC	KR 18 A 40 14	5	74	66,60	0,7	
	DG 40 A 18 49	10	22	19,50	0,5	
	DG 40 A 18 29	16	15	13,50	0,74	
TOTAL			111	99,9		

Fuente: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión territorial. s.f. p.02. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-complementarios/planes-de-regularizacion-y-manejo>

Para este PRM es importante resaltar que SI se constituye un hecho generador de plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo y NO se configura un

hecho generador por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

3.2 ESTADO DE EJECUCIÓN DE LOS PRM SEMINARIO CONCILIAR SAN JOSÉ Y PRM FUNDACIÓN UNIVERSITARIA PARA EL DESARROLLO HUMANO UNINPAHU.

3.2.1 Plan de Regularización y Manejo del Seminario Conciliar San José. El área segregada de 39.779,24 m² correspondiente a las Áreas 2 y 3 del PRM, se desarrollan actualmente a través del proyecto inmobiliario denominado Urbanización Nueva Colina, dentro de la cual existen 3 proyectos llamados: Amonte, Turo y Kyra, de los cuales los dos primeros se encuentran en etapa de comercialización actualmente. En la imagen que se muestra a continuación se observa la distribución de los desarrollos inmobiliarios.

Imagen 1. Urbanización Nueva Colina



Fuente: ARQUITECTURA Y CONCRETO. Nueva Colina, Amonte. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Proyectos Cundinamarca. s.f. [Consultado 07, Diciembre, 2018]. Disponible en <https://arquitecturayconcreto.com/proyecto/amonte/>

El proyecto Kyra iniciará su comercialización dentro de los próximos meses, siendo otro proyecto exitoso de dicha urbanización. Cada uno de estos tres proyectos ofrece distintos productos arquitectónicos, siendo una de las urbanizaciones más completas y competitivas del sector.

Respecto al desarrollo del Área 1 dotacional, se evidencian avances en cuanto a los trámites urbanísticos en las entidades distritales y empresas de servicios públicos para iniciar con las respectivas acciones tales como licencia de urbanismo en la

Curaduría Urbana. Con esta licencia se iniciarán actividades para las alamedas y respectivas vías del PRM.

De acuerdo con las vallas instaladas en el predio del Seminario Conciliar San José, se han adelantado los siguientes trámites para licencias urbanísticas ante una curaduría urbana así:

Tabla 1. Estado de avance de Licencias urbanísticas y modificación PRM Seminario Conciliar San José

LICENCIA	NÚMERO	FECHA DE RADICACIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	VIGENCIA	ESTADO
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN	RES 16-3-0886	09/02/2016	23/06/2016	23/12/2016	Ejecutado
MODIFICACIÓN DE PRM	361	28/09/2016	16/03/2017	11/12/2020	Vigente
LICENCIA DE URBANISMO	RES 17-3-0977	27/06/2017	22/08/2017	22/08/2020	Vigente
MODIFICACIÓN LICENCIA DE URBANISMO	RES 18-3-0406	16/01/2018	18/05/2018	22/08/2020	Vigente

AMONTE T1 Y T2

LICENCIA	NÚMERO	FECHAS					
		RADICACIÓN	ACTA DE OBSERVACIONES	RTA. ACTA DE OBSERVACIONES	EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	EXP. 18-3-0825	08/05/2018	12/06/2018	21/08/2018	Pendiente	Pendiente	Pendiente

TURÓ T1

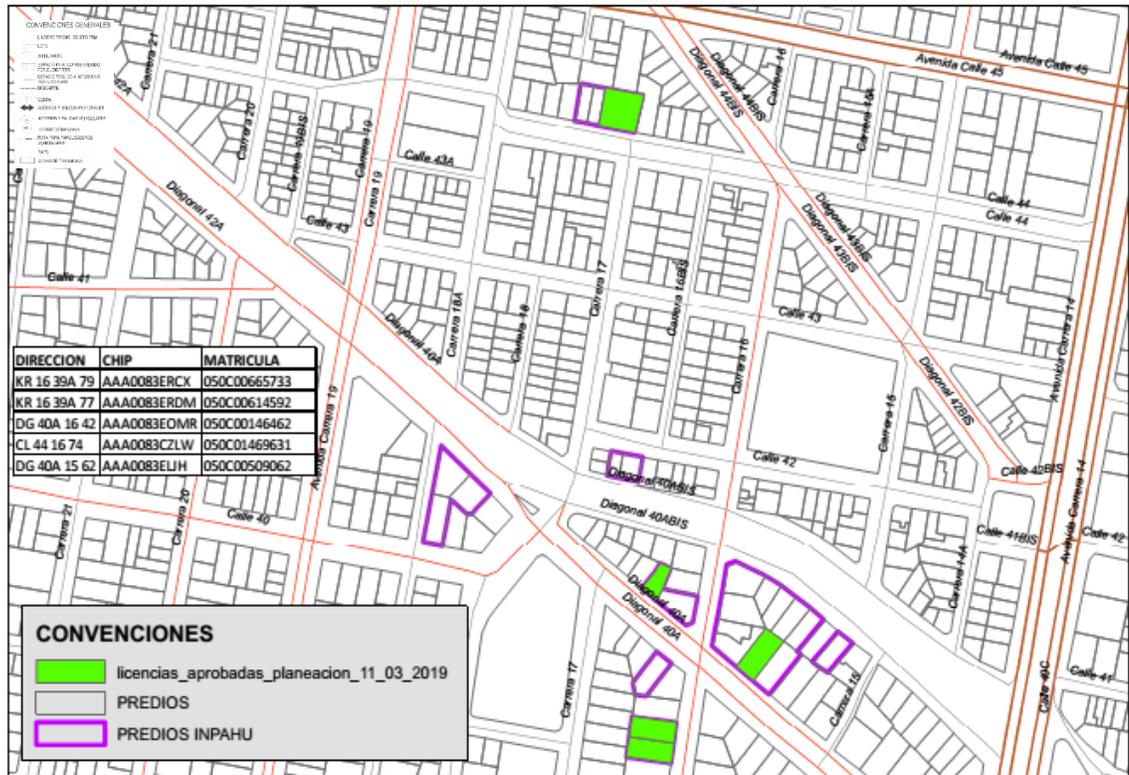
LICENCIA	NÚMERO	FECHAS					
		RADICACIÓN	ACTA DE OBSERVACIONES	RTA. ACTA DE OBSERVACIONES	EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN TURÓ	18-3-0196	08/09/2017	27/10/2017	21/12/2017	26/03/2018	26/04/2018	26/04/2020
MODIFICACIÓN 1 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN TURÓ	Radicacion No. 18-3-1529	07/09/2018	Pendiente	Pendiente	Pendiente	Pendiente	Pendiente

Nota: Elaboración propia con base en las vallas informativas instaladas en el predio del Seminario Conciliar San José

3.2.2 Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano – UNINPAHU. La Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano UNINPAHU tenía proyectada la ejecución de la primera etapa del PRM iniciando en el año 2018. Las dos primeras etapas tendrán una duración de dos años cada una y la última una duración de siete años.

Actualmente el avance de las licencias urbanísticas en las curadurías urbanas va así:

Plano 8. Licencias urbanísticas Fundación Universitaria para el Desarrollo Humano UNINPAHU que reporta la SDP.



Fuente: CURADURIA URBANA 3. Sistema SIG. [Documento Interno]. Bogotá D.C.CO. Consulta predios PRM Uninpahu. s.f. [Consultado 04, febrero, 2019].

Teniendo en cuenta lo anterior, el comparativo realizado de los PRM escogidos, se llevó a cabo a través de un cuadro en donde se identificaron los ítems más relevantes en común, que en los tres casos ilustran la normativa con la cual se desarrollaran los predios para los cuales se plantearon dichos instrumentos. Este cuadro que se observa a continuación, incluye las conclusiones por cada uno de estos ítems comparados, y al final expone cuál de los instrumentos de gestión podría aplicarse al PRM “Claustro San Fasón”:

Cuadro 5. Cuadro comparativo – Planes de Regularización y Manejo

CUADRO COMPARATIVO - PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO				
RESOLUCIÓN	ACTUALMENTE EN TRÁMITE EN LA SDP - CLAUSTRO SAN FACON UBICADO EN LA LOCALIDAD DE LOS MÁRTIRES	1490 - SEMINARIO CONCILIAR SAN JOSÉ DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTÁ EN LA LOCALIDAD DE SUBA	1186 - FUNDACIÓN UNIVERSITARIA PARA EL DESARROLLO HUMANO - UNINPAHU	CONCLUSIONES
FECHA		Diciembre 11 de 2015	Agosto 14 de 2018	
No. DE PREDIOS	DOS (2)	UNO (1)	VEINTIRES (23)	
DIRECCIÓN (ES)	CLL 19 # 19-27 / CLL 18 # 20-18	CLL 131 A # 52 A 35	Ver cuadro de predios en el plano 1 de 1 del PRM.	
No. DE PREDIOS BIC Y /O EN SECTORES DE INTERÉS CULTURAL	UNO (1)	CERO (0)	DIECISEIS (16)	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	El presente plan de regularización y manejo establece las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el uso dotacional educativo y de culto en el entorno urbano, así como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo	1. Las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el dotacional en el entorno urbano, así como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo2. Las normas y condiciones requeridas para autorizar la segregación de una parte del predio identificado con CHIP No.AAA0123JNXR y localizado en la Calle 131 A # 52 A - 35 de Bogotá D.C., que no es requerida para el adecuado funcionamiento del Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá, y se pretende destinar al desarrollo de otros usos permitidos en el Área de Actividad Dotacional, Zona de Equipamientos Colectivos.	Establece las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el uso dotacional en el entorno urbano, así como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo	Todos los PRM siempre tienen la misma función de mitigar impactos urbanísticos en la zona

Cuadro 6. (Continuación)

<p>SEGREGACIÓN</p>	<p>Se autoriza la segregación urbanística de 24.084 m2 del predio ubicado en la CII 19 # 19-27. Esta área no estará condicionada a la obligación de permanencia y quedará sujeta al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El área restante de 50.806,82 m2, permanecerá con uso dotacional educativo y de culto "Claustro San Facón", por consiguiente, mantendrá la condición de permanencia.</p>	<p>a. Área 1 Dotacional que permanece: El predio del Seminario Conciliar de Bogotá con uso Dotacional Equipamiento Colectivo de Culto, con un área aproximada de 29.444,46 m2. b. Área 2 Predio Segregado: Área de Actividad Dotacional, Zona de Equipamientos Colectivos al cual se le aplicará las normas del Tratamiento de Desarrollo y demás normas reglamentarias del Plan de Ordenamiento Territorial (o las que hagan sus veces), cuenta con un área aproximada de 35.765,42 m2. c. Área 3 Predio Segregado: Área de Actividad Dotacional, Zona de Equipamientos Colectivos al cual se le aplicará las normas del Tratamiento de Desarrollo y demás normas reglamentarias del Plan de Ordenamiento Territorial (o las que hagan sus veces), cuenta con un área aproximada de 4.013,81 m2.</p>	<p>No segrega ningún predio.</p>	<p>En algunos casos se podrá segregar área para desarrollar otro uso pero siempre se tendrá que mantener el uso dotacional en el predio.</p>
<p>NORMA APLICABLE</p>	<p>Decretos Distritales 190 y 327 de 2004. Cada área tanto el dotacional como la segregada cuenta con índices de ocupación y construcción específicos, así como la altura, aislamientos, cesiones, sótanos y semisótanos, estacionamientos, accesibilidad peatonal y vehicular, arborización y paisajismo.</p>	<p>Decreto Distrital 327 de 2004. Cada área tanto el dotacional como la segregada cuenta con índices de ocupación y construcción específicos, así como la altura, aislamientos, cesiones, sótanos y semisótanos, estacionamientos, accesibilidad peatonal y vehicular, arborización y paisajismo</p>	<p>Artículo 430 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 430 de 2005 y Decreto Distrital 079 de 2015. Para los predios BIC se debe revisar el cuadro incluido en el PRM en donde se especifica el índice de ocupación máximo para cada predio. El índice de construcción para estos predios BIC será el aprobado por el IDPC en el anteproyecto. Su altura, aislamientos, antejardines,</p>	<p>Todos los PRM están regulados bajo la misma norma, Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 430 de 2005 y Decreto Distrital 079 de 2015.</p>

Cuadro 7. (Continuación)

	Lo anterior debe cumplir con el Plan Maestro de Equipamientos Educativos (Decreto Distrital 449 de 2006) y la aprobación del anteproyecto ante el IDPC (Decreto Distrital 606 de 2001 - Decreto Distrital 560 de 2018).		cerramientos y sótanos van en función de lo autorizado por el IDPC. Para los predios NO BIC, el índice de construcción para cada uno se deberá regir por lo establecido en los cuadros del PRM. Los índices de ocupación para los demás predios se especifican en el cuadro incluido en el PRM. Su altura, aislamientos, antejardines, cerramientos y sótanos van en función de lo autorizado por el IDPC.	SOLO en los casos que se segrega área, aplica el Decreto 327 de 2004, con el cual se desarrollará la misma. (Norma actual vigente).
USOS	Área Dotacional que permanece: Dotacional Equipamiento Colectivo - Tipo Educativo y Culto - Escala Urbana y Vecinal. Área Segregada: Usos establecidos en el cuadro anexo No.2 del Decreto Distrital No.327 de 2004, para el Área de Actividad.	Área 1 Dotacional que permanece: Dotacional Equipamiento Colectivo - Tipo Culto - Escala Metropolitana y Vecinal. Área 2 y 3 Predios Segregados: Usos establecidos en el cuadro anexo No.2 del Decreto Distrital No.327 de 2004, para el Área de Actividad Dotacional, Zona de Equipamientos Colectivos.	Equipamientos colectivos - Tipo Educativo e Institución de Educación Superior - Escala Metropolitana.	Siempre tendrá Uso Dotacional sin importar el tipo, ya sea de culto, educativo, salud, recreativo, etc. Los usos para el área segregada están en función de lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.
MITIGACIÓN DE IMPACTOS	Los costos de las acciones y obras de mitigación asociadas al presente plan de Regularización y Manejo serán responsabilidad exclusiva del interesado del proyecto. El cumplimiento de los compromisos no exime a los propietarios del predio de mitigar cualquier impacto ambiental, de manejo vehicular, generación de colas de espera para acceso a los estacionamientos y de	Los costos y obras de mitigación serán responsabilidad exclusiva del propietario y promotor. El cumplimiento de estos compromisos no exime al propietario del predio de mitigar cualquier impacto ambiental, de manejo vehicular, generación de colas de espera para acceso a los estacionamientos y de aglomeración de personas en el espacio público, que se generen adicionalmente a los contemplados en la resolución.	Los costos y obras de mitigación serán responsabilidad exclusiva del propietario y promotor. El cumplimiento de estos compromisos no exime al propietario del predio de mitigar cualquier impacto ambiental, de manejo vehicular, generación de colas de espera para acceso a los estacionamientos y de aglomeración de personas en el espacio público, que se generen adicionalmente a los contemplados en la resolución.	Todos los PRM producen impactos urbanísticos los cuales generan cargas que se deben cumplir en su totalidad. Estos costos en su mayoría deben ser por parte del propietario y/o promotor con el fin de entregar

Cuadro 8. (Continuación)

	<p>aglomeración de personas en el espacio público, que generen adicionalmente a los contemplados en la resolución que apruebe el PRM. Incluye varios compromisos específicos como:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Incorporación y/o actualización del plano topográfico. 2. Aspectos sobre la infraestructura de sspp. <ul style="list-style-type: none"> - Traslado línea de alta tensión. 	<p>Todas las actividades que se requieran ante las entidades competentes para todo tipo de permisos y licencias son responsabilidad del titular del proyecto. Las acciones de mitigación son tres (3).</p>	<p>Debe disponer de áreas libres que cumplan la función de transición entre la edificación y el espacio público para la mitigación de impactos. Contemplan varias modalidades de zonas de mitigación como vías vehiculares y peatonales, accesibilidad peatonal y distintas apaup que están orientados a la recuperación y revitalización del sector, con el fin de mitigar los impactos generados por el uso dotacional de Educación Superior y sus usos complementarios. También se deberán generar acciones de mitigación de impactos en relación con la comunidad.</p>	<p>dichas obras al Distrito. Todas las obras que son parte del urbanismo deben ser parte de la ciudad.</p>
<p>DISPONIBILIDAD DE SSPP</p>	<p>Por el momento no se menciona nada sobre disponibilidad de sspp, excepto por el traslado de la línea de alta tensión.</p>	<p>Requisito previo para poder desarrollar los usos permitidos.</p>	<p>Se debe garantizar el suministro de los sspp ante las entidades prestadoras, así como dar cumplimiento a los parámetros bajo los cuales se regulan los sspp. Cada sistema deberá tener en cuenta la normativa nacional y distrital vigente.</p>	
<p>CESIONES ESPACIO PÚBLICO</p>	<p>Andenes y Vías - Arborización y paisajismo.</p>	<p>Alamedas, vías y andenes - Arborización y paisajismo.</p>	<p>Principalmente andenes - Arborización y paisajismo.</p>	
<p>APAUP (Áreas privadas afectas al uso público)</p>	<p>Para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso o salida de usuarios, sobre los accesos peatonales deben disponerse de un área libre cuya extensión mínima total debe ser de 735.3 m2.</p>	<p>Requiere como mínimo 350,92 m2 sobre las áreas libres de mitigación de impactos por aglomeración.</p>	<p>Requiere como mínimo 1.189 m2 de área para mitigación por aglomeración de peatones. Ésta área también está sujeta a la aprobación del anteproyecto en el IDPC.</p>	

Cuadro 9. (Continuación)

<p>APLICACIÓN DE NORMAS PARA BIC Y SECTORES BIC</p>	<p>Para la presentación del anteproyecto en el IDPC se deben tener en cuenta los siguientes aspectos: 1. Paisaje urbano. 2. Fachadas. 3. Ocupación.</p>	<p>No aplica puesto que no tiene ningún BIC dentro del predio y se ubica dentro de sector de interés cultural.</p>	<p>Para la presentación del anteproyecto en el IDPC se deben tener en cuenta los siguientes aspectos: 1. Paisaje urbano, trazado urbano y estructura del espacio público, Perfil de las calles, Fachadas, Ocupación. 2. Englobes y subdivisiones: englobe y subdivisión. 3. intervenciones en Bienes de Interés Cultural y Sectores de Interés Cultural. 4. Intervenciones en predios colindantes con Bienes de Interés Cultural.</p>	<p>Se deben tener presentes las normas BIC tanto Distritales como Nacionales, ya que las entidades competentes son el IDPC y el MinCultura, los cuales determinarán finalmente la norma para el desarrollo en estos predios.</p>
<p>CRONOGRAMA MITIGACIÓN DE IMPACTOS</p>	<p>El plazo de ejecución que se determina para el cumplimiento de las acciones de mitigación sobre el espacio público, malla vial y áreas de mitigación de impactos por afluencia de usuarios integradas a los andenes y traslado de la línea de alta tensión, del PRM, es de quince (15) años, divididos en tres (3) etapas diferentes a partir de la ejecutoria de la Resolución aprobada.</p>	<p>El PRM se debe ejecutar en una sola etapa de sesenta (60) meses, dentro de la cual, las obras y actividades de espacio público se deben realizar de forma prioritaria.</p>	<p>El plazo para ejecutar el PRM se realizará en tres (3) etapas, en donde las dos primeras tendrán una duración de dos (2) años y la última tendrá una duración de siete (7) años. Cada etapa iniciará con la culminación de la anterior.</p>	<p>Dependiendo del área a intervenir y las obras para mitigar los impactos urbanísticos, se realizan y se concertan los cronogramas de ejecución en conjunto con el propietario y la Secretaría de Planeación y las demás competentes.</p>

Cuadro 10. (Continuación)

<p>MOVILIDAD Y MANEJO VEHICULAR</p>	<p>Al titular del Plan le corresponde ajustar y disponer de las áreas necesarias para cumplir con los perfiles viales vehiculares requeridos para la accesibilidad del dotacional. Para garantizar la mitigación de los impactos en la movilidad que genera el tráfico atraído por el dotacional y optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial, se deberá dar cumplimiento a cada uno de los compromisos, provisión de infraestructura, condiciones de operación y plazos establecidos en el concepto de aprobación del Estudio de Tránsito y el Acta de Compromisos aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, que hace parte integral de la resolución que será aprobada por la SDP.</p>	<p>Para garantizar la mitigación de impactos, de debe dar cumplimiento a cada uno de los compromisos pactados con la Secretaría de Movilidad.</p>	<p>Para garantizar la mitigación de impactos, de debe dar cumplimiento a cada uno de los compromisos pactados con la Secretaría de Movilidad.</p>	<p>Los PRM requieren de un Plan de Manejo de Tráfico que es aprobado por la Secretaría de Movilidad, y éste Plan es el que determinará los impactos en materia de movilidad. En su jerarquía, este Plan de Manejo de Tráfico está por encima incluso de la demanda de parqueaderos por norma.</p>
<p>LICENCIAS URBANÍSTICAS</p>	<p>El interesado deberá tramitar y obtener las licencias y permisos respectivos para adelantar la ejecución del PRM.</p>	<p>El interesado deberá tramitar y obtener las licencias y permisos respectivos para adelantar la ejecución del PRM.</p>	<p>El interesado deberá tramitar y obtener las licencias y permisos respectivos para adelantar la ejecución del PRM.</p>	<p>Las licencias urbanísticas necesarias SIEMPRE son responsabilidad del propietario y /o promotor.</p>

Cuadro 11. (Continuación)

<p>PLUSVALÍA</p>	<p>Para el área dotacional que permanece no se constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía por asignación de un uso más rentable, pero sí se constituye hecho generador por mayor aprovechamiento del suelo en edificación respecto de la norma precedente. Para el área segregada si se constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía por cambio en régimen de uso.</p>	<p>1. Área Dotacional: no constituye hecho generador por uso más rentable, pero si por mayor aprovechamiento del suelo en edificación respecto de la norma precedente. 2. Área 2 y 3 Predios Segregados: constituyen hechos generadores de participación en plusvalía por desarrollo de usos más rentables y mayor edificabilidad permitida.</p>	<p>Si se constituye un hecho generador de plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo y no se configura un hecho generador por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.</p>	<p>La Plusvalía casi siempre está presente en los PRM, ya que por cambio de uso o por mayor aprovechamiento de suelo marcan un hecho generador.</p>
<p>CONTROL URBANO</p>	<p>Los Inspectores de Policía Urbano de la Localidad de Los Mártires, la Secretaría Distrital de Cultura o la autoridad que corresponda, conocerán de los comportamientos que afectan la integridad urbanística señalados en los artículos 135 y siguientes de la Ley 1801 de 2016, del desarrollo de las obras, a partir de las disposiciones contenidas en las licencias expedidas por la curaduría urbana, las obligaciones y compromisos adquiridos en virtud de la Resolución aprobada para el PRM.</p>	<p>La Alcaldía Local velará para que se ejecute y se desarrolle el PRM en función del Acto Administrativo con el cual fue expedido. La o las curadurías urbanas remitirán copias de las licencias urbanísticas aprobadas a la Alcaldía Local.</p>	<p>La Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte y los Inspectores de Policía de la Localidad de Teusaquillo, o la autoridad que corresponda, conocerán de los comportamientos que afectan la integridad urbanística señalados en los artículos 135 y siguientes de la Ley 1801 de 2016, del desarrollo de las obras, a partir de las disposiciones contenidas en las licencias expedidas por la curaduría urbana, las obligaciones y compromisos adquiridos en virtud de la resolución del PRM.</p>	<p>Teniendo en cuenta la norma con la cual fue radicado y expedido el PRM, son las Alcaldías Locales y los Inspectores de Policía son los responsables de vigilar el desarrollo de las obras contempladas en el mismo.</p>

Cuadro 12. (Continuación)

<p>MODELO DE DESARROLLO PARA AREA SEGREGADA (ÁREA MÁXIMA)</p>	<p>ÁREA: 24.089,8 m² IO (PERMITIDO): 0,28 IC (PERMITIDO): 2,75 IO (MÁX): 6.745,14 m² IC (MÁX): 66.246,95 m²</p>	<p>ÁREA: 39.779,23 m² IO (PERMITIDO): 0,28 IC (PERMITIDO): 2 IO (MÁX): 11.138,18 m² IC (MÁX): 79.558,46 m²</p>	<p>No aplica ya que no segrega área</p>	
<p>MODELO DE DESARROLLO PARA AREA DOTACIONAL (ÁREA MÁXIMA)</p>	<p>ÁREA: 50.801 m² IO (PERMITIDO): 0.5 IC (PERMITIDO): 2 IO (MÁX): 25.400,5 m² IC (MÁX): 101.602 m²</p>	<p>ÁREA: 29.444,46m² IO (PERMITIDO): 0.17 IC (PERMITIDO): 0,32 IO (MÁX): 5.005,55 m² IC (MÁX): 9.422,22 m²</p>	<p>Se debe verificar el cálculo para cada uno de los veintitrés (23) inmuebles, ya que cada uno cuenta con índices diferentes.</p>	
<p>OPCIONES DE DESARROLLO PARA AREA SEGREGADA (A CONVENIENCIA DEL PROPIETARIO)</p>				
<p>REAJUSTE DE TIERRAS</p>	<p>Se puede reconfigurar el suelo para un mayor valor de suelo, derivado del mejoramiento de las nuevas condiciones del mismo.</p>	<p>Se puede reconfigurar el suelo para un mayor valor de suelo, derivado del mejoramiento de las nuevas condiciones del mismo.</p>	<p>Se puede reconfigurar el suelo para un mayor valor de suelo, derivado del mejoramiento de las nuevas condiciones del mismo.</p>	<p>Al mejorar las condiciones el valor del suelo este se incrementa, pero genera otras condiciones que deberán evaluarse para determinar si este camino puede obtener los recursos necesarios para ejecutar el PRM.</p>

Cuadro 13. (Continuación)

INTEGRACIÓN INMOBILIARIA	Se podrían englobar algunas zonas de las áreas segregadas	Se podrían englobar algunas zonas de las áreas segregadas	Se podrían englobar algunas zonas de las áreas segregadas	Se pueden englobar las áreas pero hay que determinar si en el diseño, esta área es suficiente para generar un producto apto que este dentro de la competencia del mercado y así se produzcan los recursos necesarios para la Congregación.
COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES	Es un solo propietario, no podrían cooperar terceros	Es un solo propietario, no podrían cooperar terceros	Es un solo propietario, no podrían cooperar terceros	N.A
ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	N.A
EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	N.A
EXPROPIACIÓN JUDICIAL	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	N.A
DESARROLLO PRIORITARIO	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	No ha sido ni es objeto de declaratoria de utilidad pública, por tanto no aplica	N.A
DERECHO DE PREFERENCIA	No ha sido ni es objeto de enajenación por bancos inmobiliarios, por tanto no aplica	No ha sido ni es objeto de enajenación por bancos inmobiliarios, por tanto no aplica	No ha sido ni es objeto de enajenación por bancos inmobiliarios, por tanto no aplica	N.A

Cuadro 14. (Continuación)

COMPENSACIONES	No se pretende compensar nada desde ningún predio BIC que sea de Conservación	No se pretende compensar nada desde ningún predio BIC que sea de Conservación	Se debe evaluar si hay algún predio BIC que desee compensar a otro predio del PRM.	N.A
TRANSFERENCIAS DE DERECHOS	No se pretende transferir ningún derecho a otro predio	No se pretende transferir ningún derecho a otro predio	No se pretende transferir ningún derecho a otro predio	N.A
CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN	Hasta el momento no recae ningún gravamen que beneficie a la ciudad sobre el predio	Hasta el momento no recae ningún gravamen que beneficie a la ciudad sobre el predio	Hasta el momento no recae ningún gravamen que beneficie a la ciudad sobre el predio	N.A
PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	Al tener un incremento en la edificabilidad y ser objeto de cambio de uso distinto del uso inicial, este escenario es uno de los más opcionados ya que permite el desarrollo de las áreas segregadas a través de un desarrollo inmobiliario con la posibilidad de enajenar los inmuebles allí construidos.	Al tener un incremento en la edificabilidad y ser objeto de cambio de uso distinto del uso inicial, este escenario es uno de los más opcionados ya que permite el desarrollo de las áreas segregadas a través de un desarrollo inmobiliario con la posibilidad de enajenar los inmuebles allí construidos.	No aplica ya que no segrega área, por lo tanto no hay mayor aprovechamiento de suelo ni tampoco cambio de uso.	Los cambios de uso y aprovechamientos de suelo para generar mayor edificabilidad son los hechos generadores de plusvalía, con lo que se podrá realizar una simulación financiera para determinar si éste es el mejor camino para conseguir los recursos necesarios para la Congregación en el proceso de desarrollo y ejecución del PRM.

Nota: Elaboración propia con base en la información suministrada por la SDP.

Con el comparativo anterior, se demuestra el desarrollo actual de los PRM's escogidos, evidenciando su ejecución dentro de los tiempos establecidos en cada uno de los actos administrativos expedidos.

También se concluye con dicho comparativo que los PRM tendrán una misma finalidad, la de mitigar impactos urbanísticos de cualquier tipo de uso dotacional que esté exista en la ciudad con una serie de requisitos y trámites adicionales que se requieren para su ejecución. Entre estos trámites, cuyos responsables son los propietarios o los desarrolladores, encontramos estudios de manejo de tráfico, algunas veces licencias de subdivisión, de urbanismo y construcción, también requieren obras que tienen como finalidad la capital, es decir, cuando estos planes incluyen obras de urbanismo, muchas veces se deben entregar zonas a título gratuito y quienes deben asumir estos gastos son los desarrolladores inmobiliarios. Adicionalmente es muy importante tener presente los predios que sean catalogados como BIC, requieren de un manejo especial ante las entidades encargadas, ya que sin el aval de éstas, no se podrá ejecutar el PRM y dar cumplimiento al mismo.

Por otra parte, se debe tener en cuenta uno de los temas más relevantes, como lo es la plusvalía. Esta casi siempre está presente dentro de los PRM, ya que muchas veces requiere liquidarse por cambios de uso o por mayor aprovechamiento del suelo, como se espera en el PRM del "Claustro San Fasón".

Se espera que el PRM del "Claustro San Fasón", tenga unas etapas similares a las de estos dos Planes, con las cuales se puedan realizar las acciones de mitigación requeridas y procedan a permitir la segregación del área no necesaria para el uso dotacional que posiblemente será objeto de un desarrollo inmobiliario.

Es posible contemplar el PRM del Seminario Conciliar como referente en cuanto a licencias urbanísticas, es decir, el área segregada del Claustro San Fasón tendrá un proceso similar al del Seminario Conciliar para su debida y correcta ejecución del proyecto inmobiliario.

Por parte del PRM de la UNINPAHU, se podría tomar la referencia del manejo de los predios catalogados como BIC, ya que estos requieren un manejo especial por la condición que poseen. El PRM del "Claustro San Fasón", tendrá que tener un trámite adicional con el IDPC según la norma vigente, el cual deberá tener un cuidado especial teniendo presente las condiciones por las cuales se declara este inmueble como BIC de interés cultural de tipo Distrital. Estos valores patrimoniales son vitales en el desarrollo el proyecto general.

Producto de estas referencias, se realiza una revisión de los instrumentos de gestión para la ejecución del PRM San Fasón, comparado con los casos anteriores, se encontró que el desarrollo del área segregada a través de un proyecto inmobiliario, constituye un hecho generador de plusvalía, siendo una "carga urbanística" con gran peso en el ámbito financiero del proyecto. Por esta razón, nuevamente se sugiere

evaluar financieramente cual sería el uso ideal para desarrollar en dicha área, siendo consecuente con el mercado de la zona y de esta forma obteniendo ese mayor aprovechamiento que se busca para obtener los recursos con los cuales se ejecutarán las obras del dotacional existente.

4. ESCENARIOS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS APLICABLES AL PRM DETERMINANDO LOS POSIBLES INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA FACILITAR SU EJECUCIÓN.

Con base en el capítulo anterior, se realizan dos modelaciones de valor residual del suelo con distintos usos, entre ellos residencial y comercial, basadas en la norma vigente que el PRM permitiría una vez esté expedido incluyendo el valor de la plusvalía por cambio de uso y mayor aprovechamiento de suelo.

Se pudo determinar que dicha plusvalía tiene un valor considerable en ambas simulaciones, es decir, tanto para el uso residencial como para el uso comercial, pero analizándolo dentro del valor residual de suelo de ambos ejercicios, se puede contemplar el pago al Distrito sin dejar de obtener los resultados esperados.

A continuación se explicarán cómo se realizaron las simulaciones para realizar un ejercicio lo más real posible.

4.1 MODELACIÓN DE ESCENARIOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PRM SAN FASÓN

Se realiza un estudio de mercado de la zona, el cual, será la base para determinar y calcular el valor del suelo con el mayor y mejor uso después de proponer la construcción de un proyecto inmobiliario, restándole todos y cada uno de los costos en los cuales se debe invertir durante la ejecución del proyecto, dejando como resultado el valor del suelo después de la intervención.

Teniendo en cuenta lo anterior, se elaboraron dos modelos: el primero orienta el desarrollo inmobiliario del PRM con un proyecto comercial y el segundo escenario con un proyecto residencial. Para este efecto, primeramente se realizó un pequeño sondeo entre potenciales inversionistas para hacer una estimación de la rentabilidad percibida en la zona, que alimenta el estudio de mercado. Estas cifras se reflejan en un estudio de mercado realizado por una firma especializada que se convierte en la base de datos del tercero que llegaría a desarrollar el proyecto, a su vez, este estudio de mercado se realiza en sitio con los proyectos en desarrollo en la zona, cuyos resultados confirman que el uso residencial es el más común, sin dejar de lado el tema comercial que hace parte de la zona en donde se encuentra el centro comercial Calima, la Plaza de Mercado de Paloquemao y un pequeño comercio vecinal para los habitantes del sector.

Los resultados del estudio de mercado, son puestos a prueba con el valor residual del suelo para establecer su factibilidad. Las explicaciones sobre los procedimientos para obtener este valor se presentan en el apartado respectivo, así como sus resultados para cada modelo.

Los resultados de cada escenario son comparados, permitiendo inferir cual es el que tendrá mayor utilidad para los propietarios del suelo y para los desarrolladores.

4.1.1 Estudio de mercado “subjetivo”. Antes de iniciar el estudio de mercado en sitio, se realizó un sondeo entre algunos profesionales que en la actualidad se desempeñan laboralmente dentro del mundo de la construcción, que de alguna manera son allegados a los diferentes proyectos que se desarrollan por parte de los constructores. Entre ellos encontramos abogados, financieros, contadores, ingenieros y publicistas, con el fin de determinar cuál podría ser su intención de compra y/o inversión en el sector.

De este sondeo se encontró que la mayoría de profesionales, estarían dispuestos a invertir en la zona cerca de \$3'000.000 a \$6'500.000 para uso comercial principalmente, los demás usos como vivienda y oficinas se tienen en cuenta como segunda opción con valores similares, siendo un proyecto llamativo para los entrevistados.

En la siguiente tabla, se evidencia el resultado de dicho sondeo:

Tabla 2. Sondeo de preferencia por uso y valor de m2 en el sector San Fasón

SONDEO - QUE USO Y CUANTO ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR POR m2 EN EL SECTOR SAN FASÓN					
ENTREVISTADO (PROFESIÓN)	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS	VALOR m2 MIN	VALOR m2 MÁX
ABOGADO	X	X		\$ 3.500.000	\$ 3.800.000
INGENIERA INDUSTRIAL	X		X	\$ 3.700.000	\$ 5.000.000
ANALISTA FINANCIERA		X	X	\$ 3.800.000	\$ 6.500.000
CONTADORA		X	X	\$ 3.000.000	\$ 6.000.000
INGENIERO CIVIL	X	X		\$ 3.500.000	\$ 4.300.000
PUBLICISTA	X	X		\$ 3.250.000	\$ 4.500.000

Fuente: Elaboración propia

El resultado de dicho sondeo arroja los siguientes resultados:

- El uso comercial sería el uso ideal para inversión con un 83% de los profesionales entrevistados.
- El 66.6% se inclina por un uso residencial con valores similares de m2 construido, entre los \$3'250.000 y los \$5'000.000.
- Solo el 49,8% pensaría en invertir en la zona para uso de oficinas.
- El valor de m2 construido para los usos sobre los cuales estarían dispuestos a invertir, está entre un mínimo de \$3'000.000 y un máximo de \$6'500.000.

4.1.2 Modelo uso comercial. Si bien el uso comercial se encuentra dentro de la tabla de usos del Decreto 190 de 2004, con el cual se ejecutará el proyecto inmobiliario del área segregada del PRM Claustro San Fasón, se realiza un estudio

de mercado de la zona para acercarnos a las cifras de demanda y valor de m2 construido.

En la zona, la oferta comercial es muy baja, se evidencia la falta de locales comerciales para el sector, siendo esta una gran posibilidad de abrir el mercado.

4.1.2.1 Estudio de mercado. El estudio detallado realizado con la base de datos de una firma especializada para proyectos inmobiliarios, arroja cuatro (4) proyectos con valores por m2 mucho más elevados de los hallados en el sondeo anterior como se observa en la siguiente tabla.

Dicho estudio, da cuenta del valor comercial aproximado y del por qué existe tan poca oferta, es decir, los proyectos que existen en el sector llevan tiempo en el mercado, obteniendo resultados lentos en las ventas. Sin embargo, son proyectos atractivos que cambian radicalmente la imagen de la zona centro de la capital. La siguiente tabla evidencia el valor por m2 construido con corte al mes de febrero de 2019, con las ventas por m2 totales a la fecha en la que se realizó el respectivo estudio.

Tabla 3. Estudio de mercado para uso comercio en Subzona Cundinamarca

Proyecto	Vende	Dirección	Dfeb19	Vfeb19	Pvfeb19	Oferta Total m2	Oferta Total m2 12 Meses	Ventas Totales	Promedio Ventas Mes Total
Torre Atrio Comercio	QBO Const.	Cl. 27 # 13a -58	5.000	0	0	5.000	5.000	0	0
Torre Nova Comercio	Habitus Constr.	Av Cr. 30 # 25a - 23	88	0	22.000.000	406	288	318	10
Duo 33 Comercio	Grupo Solerium	Cr 19 # 33a - 65		0	0	401	0	401	27
Sabana Central Comercio	GesMalls	Cr 18 # 14 - 04	1.460	0	18.500.000	2.460	2.335	1.000	71

Fuente: LA GALERIA INMOBILIARIA. Estudios puntuales. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Usuario SIGA. s.f. [Consultado 16, marzo, 2019]. Disponible en <http://www.fincaraiz.com/>

Nota: El acceso es de uso privado

4.1.2.2 Valor residual para comercio. En la siguiente tabla se demuestra que el uso comercial sería una muy buena opción para incrementar el valor del suelo, pero a su vez, es uno de los impedimentos para la comercialización del mismo, retrasando el retorno de la inversión. Si bien el uso comercial incrementa los recursos que se podrían captar para ejecutar las obligaciones urbanísticas del lote dotacional, se debe tener claridad que la rotación para este uso es mayor frente a otros usos, no solo en el sector sino en toda la ciudad como se muestra en la siguiente tabla de valor residual.

Los porcentajes y valores para los costos directos e indirectos con los cuales se realiza la simulación, son producto de la experiencia que tienen los desarrolladores inmobiliarios en proyectos similares. Estos mismos, se detallan en el anexo C.

Tabla 4. Modelación valor residual de suelo para lotes segregados PRM San Fasón - Uso Comercial

VALOR RESIDUAL PARA LOTES SEGREGADOS PRM SAN FASÓN - USO COMERCIO		
AREAS DEL LOTE - M2		
AREA BRUTA LOTE	100%	24.089,80
AFECTACION VIAL (Cra 21)		2.203,32
		0,00
AREA NETA URBANIZABLE		21.886,48
CONTROL AMBIENTAL (Cra 21)		1.598,10
		0,00
AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE INDICES		21.886,48
AREA NETA PARA CÁLCULO DE CESIONES		20.288,38
CTA (CESIÓN OBLIGATORIA)	25%	5.072,10
CESIÓN VIAL		0,00
INDICE DE OCUPACION	0,28	6.128,21
INDICE DE CONSTRUCCION BASICO	1	21.886,48
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	2,75	60.187,82
INDICE DE CONSTRUCCION A USAR EN EL PROYECTO	2,75	60.187,82
CESION ADICIONAL PARA LLEGAR A INDICE MÁXIMO 2,75		1.915,07
AREA ÚTIL		13.301,22
AREA VIP (OBLIGACIÓN SEGÚN DECRETO 075 DE 2013)	20%	2.660,24
AREA TOTAL CONSTRUIDA		60.187,82
AREA TOTAL CONSTRUIDA		127.174,59
AREA PRIVADA VENDIBLE		60.187,82
TOTAL VENTAS		\$ 788.478.390.413
VALOR DEL SUELO		
VR DE REFERENCIA CATASTRAL DE SUELO X M2 (ACTUAL SEGÚN MAPAS BOGOTÁ)		\$ 1.800.000
TOTAL VR CATASTRAL DE SUELO (ACTUAL)		\$ 43.361.640.000
VALOR DE VENTA		
VR DE VENTA X M2 VIVIENDA VIP OBLIGACIÓN 20% (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)		\$ 4.305.986
VR DE VENTA X M2 COMERCIO (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)		\$ 13.500.000
VR TOTAL VENTAS VIP		\$ 11.454.971.698
VR TOTAL VENTAS COMERCIO		\$ 776.622.281.400
PARQUEADEROS		
AREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS		54.460,18
TOTAL VENTAS PARQUEADEROS		\$ 401.137.315
COSTOS		
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN		\$ 149.712.031.932
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN		\$ 141.916.224.050
PLUSVALIA ESTIMADA (BASADA EN LA EXPERIENCIA DEL DESARROLLADOR)	10%	\$ 29.162.825.598
TOTAL COSTOS ANTES DE LA UTILIDAD		\$ 262.465.430.384
UTILIDAD ESPERADA	5%	\$ 13.123.271.519
TOTAL COSTOS + UTILIDAD		\$ 275.588.701.903
VR RESIDUAL LOTE BRUTO		\$ 512.889.688.511
VR RESIDUAL X m2		\$ 21.290.741
AREA VENDIBLE / AREA CONSTRUIDA		47%

Fuente: Elaboración propia

* Áreas e índices calculados con base en el Decreto 327/2004 (Tratamiento de Desarrollo)

Se debe tener en cuenta que si se realiza un proyecto comercial para el área segregada, se deberá aplicar otro instrumento de planeación como lo es el Plan de Implantación. Las HCDP deberán evaluar si este camino es el ideal para la ejecución del PRM.

4.1.3 Modelo uso residencial. Teniendo gran oferta en el sector, se evidencia que los nuevos proyectos tienen productos con áreas pequeñas dirigidas a nuevos ejecutivos jóvenes, a nuevos hogares que no son la familia tradicional. Estos productos se ofrecen como vivienda de interés social y vivienda de un mayor valor para aquellos que tienen la capacidad adquisitiva requerida.

Puede ser una gran posibilidad para explotar el suelo segregado ya que el mercado de vivienda se mueve bastante rápido en la zona.

4.1.3.1 Estudio de mercado. En la siguiente tabla, también realizada con la base de datos de la firma especializada para desarrolladores inmobiliarios, se evidencian cuatro (4) proyectos residenciales con valores de m² construido entre los \$4'130.213 y los \$5'339.637. Estos valores están entre en rango de precio que se encontró en el sondeo de profesionales entrevistados, lo que supone sería el proyecto ideal para pronta inversión.

A continuación de resaltan los valores de m² construido y las ventas durante el mes en el cual se realizó el estudio de mercado.

Tabla 5. Estudio de mercado para uso residencial en Subzona Cundinamarca

Proyecto	Dirección	\$ Prom. Oferta m ²	Meses Activo Sem.	Ventas Prom. Mes Un. (Sem)	Un. Disp.	Fecha Inicio Ventas	Total Und Proy.	Ventas Totales (Un)	Venta Prom. Total (Un)	Precio Prom. Oferta	Ventas Mes (Un)	Area Prom. Oferta
Centenari	Cl. 17 # 22-50	4.130.213	6	58,3	365	sep-18	1.250	350	58,3	124	50	30
Veraguas Reservado	Cr. 31 # 4-31	4.481.759	1	7,0	9	feb-19	16	7	7,0	182	7	41
Verona Parque Res. II	Cr. 36 # 3-61	4.708.228	6	4,2	6	feb-17	212	206	8,2	292	5	62
Sabana Central	Cr. 18 # 14-04	5.339.637	6	0,7	47	dic-17	301	254	16,9	335	8	63

Fuente: LA GALERIA INMOBILIARIA. Estudios puntuales. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Usuario SIGA. s.f. [Consultado 16, marzo, 2019]. Disponible en <http://www.fincaraiz.com/>

4.1.3.2 Valor residual para residencial. Es claro que el valor con uso residencial no arroja las mismas cifras que el uso comercial, pero se debe evaluar el tiempo que se tiene para la ejecución del PRM frente al retorno de los recursos captados en un posible proyecto inmobiliario por uso de vivienda.

Es cierto que el valor residual del suelo es menor con uso residencial, pero se garantiza con el estudio de mercado realizado que este uso será mucho más fácil y rápido para comercializar confirmando así una correcta ejecución del PRM no solo

en cuanto a la norma aprobada sino en el tiempo autorizado para su ejecución, por lo tanto no se debe descartar como opción para el área segregada.

En la siguiente tabla se puede apreciar el valor residual de suelo si aplicáramos el uso residencial. Los porcentajes y valores para los costos directos e indirectos con los cuales se realiza la simulación, son producto de la experiencia que tienen los desarrolladores inmobiliarios en proyectos similares. Estos mismos, se detallan en el anexo C.

Tabla 6. Modelación valor residual de suelo para lotes segregados PRM San Fasón - Uso Residencial

VALOR RESIDUAL PARA LOTES SEGREGADOS PRM SAN FASÓN - USO RESIDENCIAL		
AREAS DEL LOTE - M2		
AREA BRUTA LOTE	100%	24.089,80
AFECCION VIAL (Cra 21)		2.203,32
		0,00
AREA NETA URBANIZABLE		21.886,48
CONTROL AMBIENTAL (Cra 21)		1.598,10
		0,00
AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE ÍNDICES		21.886,48
AREA NETA PARA CÁLCULO DE CESIONES		20.288,38
CTA (CESIÓN OBLIGATORIA)	25%	5.072,10
CESIÓN VIAL		0,00
ÍNDICE DE OCUPACION	0,28	6.128,21
ÍNDICE DE CONSTRUCCION BASICO	1	21.886,48
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCION	2,75	60.187,82
ÍNDICE DE CONSTRUCCION A USAR EN EL PROYECTO	2,75	60.187,82
CESION ADICIONAL PARA LLEGAR A ÍNDICE MÁXIMO 2,75		1.915,07
AREA ÚTIL		13.301,22
AREA VIP	20%	2.660,24
AREA TOTAL PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		60.187,82
AREA TOTAL CONSTRUIDA		102.998,42
AREA PRIVADA VENDIBLE		60.187,82
TOTAL VENTAS		\$ 301.793.028.601
VALOR DE SUELO		
VR DE REFERENCIA CATASTRAL DE SUELO X M2 (ACTUAL SEGÚN MAPAS BOGOTÁ)		\$ 1.800.000
TOTAL VR CATASTRAL DE SUELO (ACTUAL)		\$ 43.361.640.000
VALOR DE VENTA		
VR DE VENTA X M2 VIVIENDA VIP OBLIGACIÓN 20% (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)		\$ 4.305.986
VR DE VENTA X M2 VIVIENDA NO VIS (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)		\$ 5.023.933
VR TOTAL VENTAS VIP		\$ 11.454.971.698
VR TOTAL VENTAS VIVIENDA NO VIS		\$ 289.014.689.486
PARQUEADEROS		
AREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS		30.284,01
TOTAL VENTAS PARQUEADEROS		\$ 1.323.367.416
COSTOS		
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN		\$ 106.091.545.035
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN		\$ 58.262.273.720
PLUSVALIA ESTIMADA (BASADA EN LA EXPERIENCIA DEL DESARROLLADOR)	10%	\$ 16.435.381.875
TOTAL COSTOS ANTES DE LA UTILIDAD		\$ 147.918.436.879
UTILIDAD ESPERADA	5%	\$ 7.395.921.844
TOTAL COSTOS + UTILIDAD		\$ 155.314.358.723
VR RESIDUAL LOTE BRUTO		\$ 146.478.669.878
VR RESIDUAL LOTE X m2		\$ 6.080.527

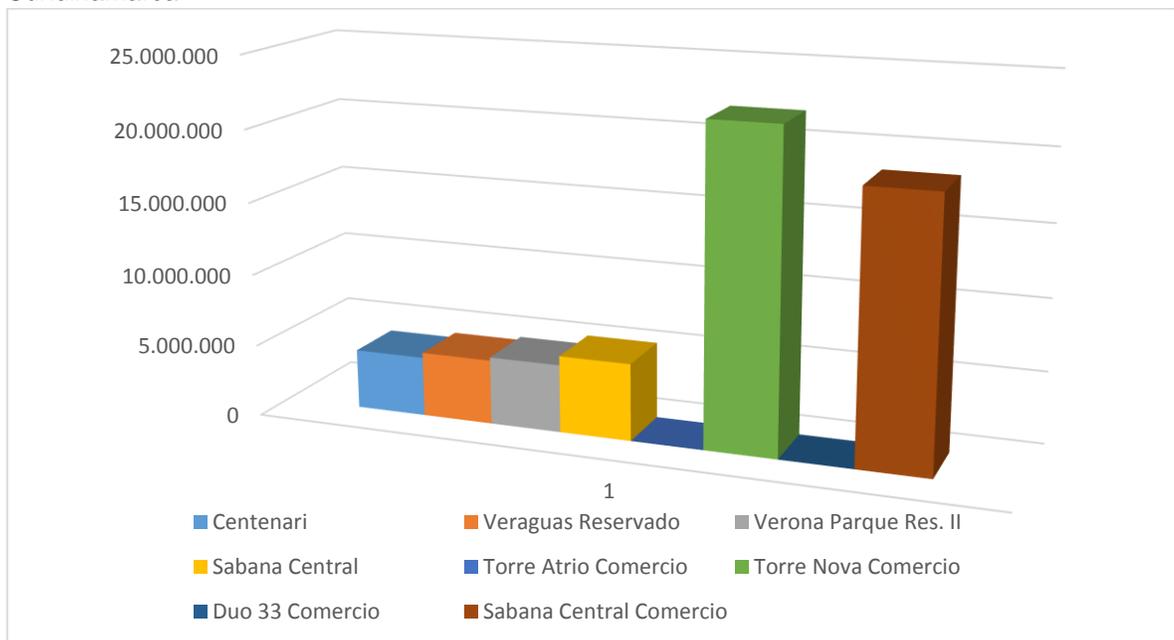
Fuente: Elaboración propia

* Áreas e índices calculados con base en el Decreto 327/2004 (Tratamiento de Desarrollo)

Es importante tener en cuenta que el porcentaje estimado para el valor de la plusvalía en ambas simulaciones, es un valor producto de la experiencia de los desarrolladores inmobiliarios ya que a la fecha, no existe una fórmula específica para el cálculo de la misma por parte de la entidad competente, es decir, sólo se cuenta con unos estimados y proyecciones que calcula la Unidad Especial Administrativa de Catastro Distrital junto con la Secretaría Distrital de Hacienda y la Secretaría Distrital de Planeación. En la actualidad los interesados en desarrollar predios segregados producto de los PRM realizan cálculos aproximados, los cuales se tienen en cuenta en los costos totales del proyecto y se descuenta de los mismos para obtener el valor residual.

4.1.4 Comparativo de escenarios. En la siguiente gráfica se evidencia claramente la diferencia entre valores de m2 construido, hallados en el estudio de mercado, donde dichos valores inducen a plantear un proyecto comercial, los cuales generarían los recursos esperados por parte de las HCDP y los desarrolladores del proyecto, obteniendo las utilidades deseadas para ambas partes con las que se aseguran los recursos para uno de los principales intereses de las HCDP, intervenir con las acciones urbanísticas que sean necesarias el Claustro San Fasón y así mejorar el estado actual del inmueble catalogado como BIC de orden distrital.

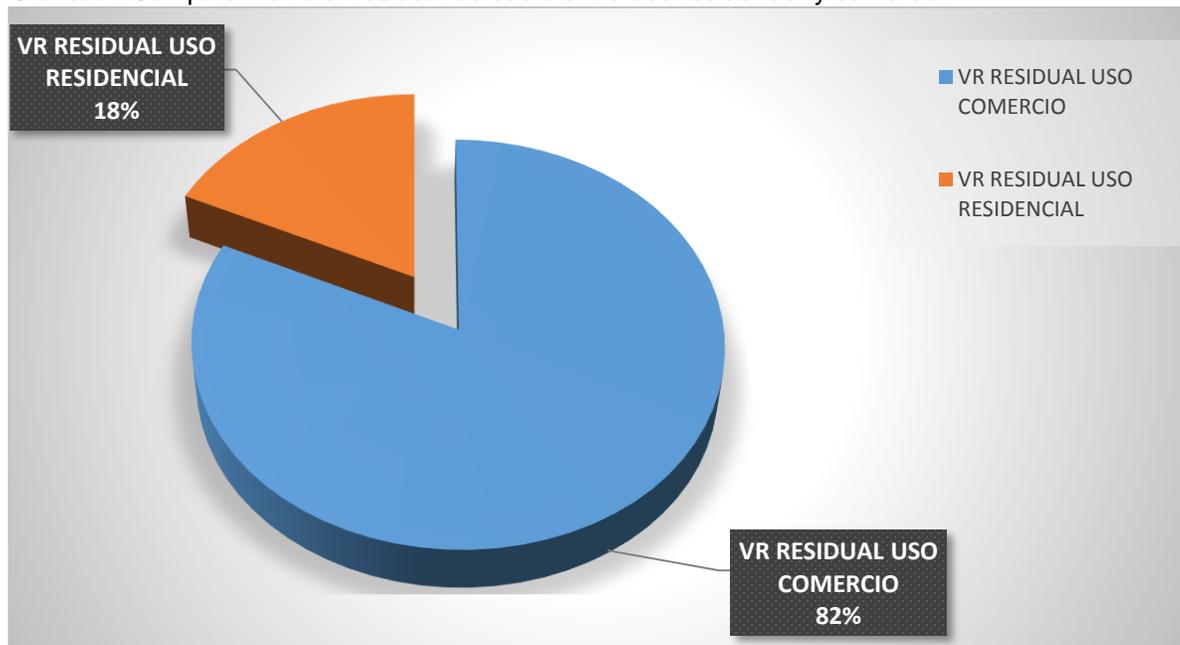
Gráfica 1. Comparativo valor m2 construido entre uso residencial y comercial Subzona Cundinamarca



Fuente: Elaboración propia con base en datos hallados en LA GALERIA INMOBILIARIA. Estudios puntuales. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Usuario SIGA. s.f. [Consultado 16, marzo, 2019]. Disponible en <http://www.fincaraiz.com/>

Adicionalmente en la siguiente gráfica se identifica el mayor porcentaje del valor residual de suelo, después de la simulación con ambos usos (residencial y comercial). En esta gráfica se evidencia que el uso comercial tendría un porcentaje mucho mayor que el uso residencial, pero se debe tener presente que de ser este uso el escogido para desarrollar el área segregada del PRM, requiere la ejecución de un Plan de Implantación al ser un comercio de escala urbana y adicionalmente se debe contar con el tiempo en el cual se obtendrían estos valores y retornaría la inversión del proyecto por parte del tercero desarrollador.

Gráfica 2. Comparativo valor residual de suelo entre uso residencial y comercial



Fuente: Elaboración propia

Las siguientes tablas, ilustran el comparativo de valor actual del lote Vs el valor residual y el incremento del valor del suelo después de la intervención por cada uno de los posibles usos a desarrollar incluyendo el valor de la PLUSVALÍA generada por dos hechos a saber:

1. Modificación del régimen de usos del suelo.
2. Mayor aprovechamiento del suelo.

Si bien no se tiene el valor exacto de la PLUSVALÍA generada, en las simulaciones anteriores se incluyó un porcentaje estimado producto de la experiencia de los desarrolladores inmobiliarios en proyectos similares al de San Fasón. Este valor se incluye dentro de los costos generados, los cuales arrojan los siguientes resultados finales respecto al valor del suelo.

Tabla 7. Valores de suelo, antes y después del desarrollo inmobiliario

VALOR DEL SUELO COMERCIO	
VR DE REFERENCIA CATASTRAL DE SUELO X M2 (ACTUAL SEGÚN MAPAS BOGOTÁ)	\$ 1.800.000
VR LOTE BRUTO	\$ 43.361.640.000
VALOR DE VENTA COMERCIO	
VR DE VENTA X M2 VIVIENDA VIP OBLIGACIÓN 20% (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)	\$ 4.305.986
VR DE VENTA X M2 COMERCIO (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)	\$ 13.500.000
VALOR FINAL COMERCIO	
VR RESIDUAL USO COMERCIO x m2	\$ 21.290.741
VR RESIDUAL USO COMERCIO LOTE BRUTO	\$ 512.889.688.511
INCREMENTO DEL VALOR DESPUES DE LA INTERVENCIÓN X m2	\$ 7.790.741
INCREMENTO DEL VALOR DESPUES DE LA INTERVENCIÓN LOTE BRUTO	\$ 469.528.048.511

VALOR DEL SUELO RESIDENCIAL	
VR DE REFERENCIA CATASTRAL DE SUELO X M2 (ACTUAL SEGÚN MAPAS BOGOTÁ)	1800000
VR LOTE BRUTO	\$ 43.361.640.000
VALOR DE VENTA RESIDENCIAL	
VR DE VENTA X M2 VIVIENDA VIP OBLIGACIÓN 20% (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)	\$ 4.305.986
VR DE VENTA X M2 RESIDENCIAL (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)	\$ 5.023.933
VALOR FINAL RESIDENCIAL	
VR RESIDUAL USO RESIDENCIAL x m2	\$ 6.080.527
VR RESIDUAL USO RESIDENCIAL LOTE BRUTO	\$ 146.478.669.878
INCREMENTO DEL VALOR DESPUES DE LA INTERVENCIÓN X m2	\$ 1.056.594
INCREMENTO DEL VR DEL SUELO DESPUES DE LA INTERVENCIÓN LOTE BRUTO	\$ 103.117.029.878

Fuente: Elaboración propia con base en las simulaciones realizadas.

5. CONCLUSIONES

A partir del análisis comparativo y de las simulaciones realizadas se puede concluir lo siguiente:

- El Plan de Ordenamiento Territorial en Bogotá establece el camino normativo para determinar cómo de desarrollaría un predio dotacional con carácter de permanencia, pero no asegura que en el momento de formular y expedir un PRM, éste se ejecute en un 100% de la manera correcta. Para ello, hay que recurrir a distintas entidades que en su mayoría retrasan y dificultan el desarrollo del mismo.
- Los Planes de Regularización y Manejo son instrumentos de planeación y/o planificación con los cuales se mitigan impactos urbanísticos de sectores deteriorados, sin desarrollo y no reconocidos a través de ningún documento oficial por parte de las entidades competentes.
- Los Planes de Regularización y Manejo requieren de uno o varios instrumentos de gestión con los cuales se pueda garantizar su ejecución, de lo contrario corren el riesgo de quedarse solo en el papel y no materializarse como debe ser.
- Sobre los PRM expedidos en donde se segrega área, se formulan proyectos que potencializan el valor del suelo, haciendo que en su mayoría de veces se genere plusvalía sobre el mismo.
- El valor de la plusvalía estimada en la simulación del uso comercial es de \$29.162'825.598,00 y para el uso residencial es de \$16.435'381.875,00. Ambos valores son considerables, pero caben dentro del valor residual de suelo estimado, por lo cual las propietarias y los desarrolladores pueden contemplar dicho pago dentro de los costos del proyecto.
- En los estudios de mercado se obtiene un claro panorama de los usos más rentables en la zona, mostrando sus valores por m² construido. De esta manera, las HCDP y los desarrolladores pueden correr cifras obteniendo el tiempo estimado en el cual retornará la inversión y el valor de la tierra.
- Los proyectos inmobiliarios que se realizan en las áreas segregadas de los PRM, son atractivos para los habitantes de la capital ya que son producto de un urbanismo en el cual se propone recuperar una zona deteriorada de la ciudad, sino que cambia completamente la imagen sin perder su carácter histórico.

- Con las simulaciones realizadas para valor residual de suelo, se obtuvo un valor de m2 construido para uso residencial de \$6´080.527 y para uso comercial de \$21´290.741.
- Para el valor final después de realizar las simulaciones de los proyectos inmobiliarios, se obtiene un valor total para uso residencial de \$146.478´669.878,00. En cambio, para el uso comercial se obtiene un valor mucho mayor, es decir, se obtiene 4 veces más comparado con el uso anterior para un total de \$512.889´688.511,00.
- Aunque las ventas de uso comercial son mucho más lentas, es claro que se obtendrán más recursos que con el uso residencial. Se deberá consultar a las HCDP y al desarrollador inmobiliario el tiempo en el cual estarían dispuestos a recibir dichos recursos Vs el tiempo con el cual deben dar cumplimiento al PRM, que en este caso según se establece en el proyecto de Resolución del PRM “Claustro San Fasón” publicado por la SDP, es de quince (15) años. Este tiempo estimado podría no ser una opción acertada para ambas partes ya que los recursos no entrarían en el tiempo requerido y además podría cambiar el mercado, cuyo rol es importantísimo en el desarrollo de la comercialización del producto escogido.
- Con base en lo anterior se sugiere desarrollar un uso comercial en el área segregada en un tiempo considerable y no en el tiempo que se tiene proyectado para la ejecución de las acciones de mitigación del PRM. De optar por este uso, se deberá contemplar un trámite adicional como es el Plan de Implantación, el cual se requiere para áreas mayores a 2000 m2 construidos. Este trámite se deberá adelantar con la SDP; el punto crítico a tener en cuenta nuevamente es el tiempo que lleva el trámite, ya que podría retrasar las etapas de ejecución del PRM y en ese caso las propietarias deberán solicitar prórroga ante la SDP para cumplir con todos los compromisos de mitigación.

6. RECOMENDACIONES

En este trabajo se trató de dar a conocer un instrumento de planeación como es el Plan de Regularización y Manejo, contenido dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de la capital colombiana, con el cual se regularizan los predios dotacionales de permanencia. Estos predios dotacionales no se han regularizado hasta el momento, debido a los procesos de urbanización de la ciudad y aunque en algunos casos son propiedad del Distrito, de entidades privadas y de comunidades religiosas, estos predios no llevaron un debido proceso no solo por desconocimiento de la norma aplicable sino por ausencia de la misma.

En el momento en el cual estos planes de incorporan a la norma de ordenamiento territorial bogotana, cambia la manera de ejecutarse y de desarrollarse, obligando prácticamente a sus propietarios a llevar un trámite adecuado con el que se garantiza el desarrollo no solo del predio sino de la zona, teniendo en cuenta que estos predios dotacionales generan impactos urbanísticos en sus alrededores.

Una vez se cuenta con el camino normativo y con el trámite requerido ante la entidad competente de la ciudad, es necesario convocar mesas de trabajo con los encargados del proyecto para establecer ciertos puntos “vacíos” que no quedan claros dentro del POT y dentro del mismo acto administrativo con el cual se expide el PRM. Por ejemplo, en la mayoría de los PRM con áreas segregadas, no se establece una norma de usos y edificabilidad específica, sino que se remite al Tratamiento de Desarrollo del Decreto 327 de 2004, el cual es aplicable a los predios urbanizables no urbanizados, pero así mismo, se dejan abiertos distintos temas normativos como los aplicables para Bienes de Interés Cultural como en el caso del Colegio San Fasón.

Este es un tema vital y sumamente importante en el momento de formular un proyecto inmobiliario, pero en los actos administrativos no se especifican los lineamientos requeridos sino que se deja “abierto” para que el desarrollador lo consulte frente a la entidad competente, encontrando muchas veces ciertas contradicciones que hacen retroceder su ejecución y recurrir a la SDP para aclarar estos temas.

Estos temas deben quedar claros y solucionados desde un principio, de esta forma se evitan reprocesos y finalmente el estudio de mercado se convierte en el único punto con el cual debe “jugar” el propietario y el desarrollador, debe utilizar su experiencia y “olfato” para formular un proyecto exitoso en ventas.

Es necesario realizar sondeos en sitio y a potenciales inversionistas para tener un panorama más abierto del futuro proyecto a desarrollar. Si bien las bases de datos de las firmas especializadas son una ayuda fundamental, no se garantiza que el mercado ofrecido sea exitoso. Se hace obligatorio realizar distintas simulaciones financieras para determinar un proyecto adecuado, posiblemente mezclando usos,

que aunque no se realizó en este trabajo, posiblemente sea una mejor opción de las planteadas en este documento.

Finalmente, este instrumento de planeación requiere ser desarrollado y ejecutado por expertos en el tema, que no solo conocen el tema normativo, sino comercial, adicionándole un ingrediente histórico, social, cultural y por qué no, estético.

De todo lo anterior, depende el planteamiento de un proyecto inmobiliario que esté enmarcado dentro de la zona centro e histórica de Bogotá, que se pueda ejecutar a través de distintos instrumentos de gestión entre ellos la enajenación voluntaria y la plusvalía, sino que adicionalmente sea armónico, marque un hito en el sector y a su vez, genere la utilidad esperada por los actores que intervienen en el desarrollo del mismo.

BIBLIOGRAFÍA

ALCALDÍA DE MEDELLÍN Y UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA. Estrategia de participación ciudadana en la revisión y ajuste al POT Medellín 2005, conceptos básicos del plan de ordenamiento territorial, cartilla ciudadana de preguntas y respuestas. [Repositorio Digital]. Medellín.CO. Sec. Publicaciones. 2005, p.45. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Archivo en pdf. Disponible en: <http://www.bdigital.unal.edu.co/3204/1/CartillaPot.pdf>

ARQUITECTURA Y CONCRETO. Nueva Colina, Amonte. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Proyectos Cundinamarca. s.f. [Consultado 07, Diciembre, 2018]. Disponible en <https://arquitecturayconcreto.com/proyecto/amonte/>

COLOMBIA. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL. Decreto 1582 de 1977. (04, octubre, 1977). Por el cual se reglamenta el uso de los terrenos y se dictan normas urbanísticas para el sector de Sans Fasón.

COLOMBIA. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL. Resolución 27. (1981). Por el cual se establecen las normas urbanísticas objeto de la concertación entre las Firms Ospinas & Cia S.A., Obregón y Valenzuela y Cia Ltda. y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, para los predios propiedad de la Congregación de las Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación de la Santísima Virgen y de la Firma Ospinas y Cia S.A., localizados en el área de Redesarrollo de Sans Fasón.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, Decreto 1119 (28, diciembre, 2000). Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de planes de implantación. Registro Distrital. Nro. 2299.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, Decreto 606 (26, julio, 2001). Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones. Registro Distrital. Nro. 2438.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. Decreto 187 (17, mayo, 2002), Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 102, SABANA, ubicada en la localidad de MARTIRES, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, Decreto 469 (23, diciembre, 2003). Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Registro Distrital. Nro. 3013.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, Decreto 430 (25, noviembre, 2005). Por el cual se reglamenta el artículo 430 del Decreto 190 de 2004, mediante la definición del procedimiento para el estudio y aprobación de los planes de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones. Registro Distrital. Nro. 3442.

COLOMBIA. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL. Decreto 190. (22, junio, 2004). Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. Bogotá DC. Registro Distrital. Nro. 3122. Art.430.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, Decreto 016 (10, enero, 2013). Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones. Registro Distrital. Nro. 5042.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, Decreto 079 (27, febrero, 2015). Por el cual se complementan y modifican los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo, contenidos en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 430 de 2005, y se dictan otras disposiciones. Registro Distrital. Nro. 5544.

COLOMBIA. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ. SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Resolución 1490. (11, diciembre, 2015). Por el cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo del Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá en la Localidad de Suba. Bogotá DC.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, Resolución 361 (16, marzo, 2017). Por la cual se modifica parcialmente el Plan de Regularización y Manejo del Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, Decreto 132 (29, marzo, 2017). Por medio del cual se modifica el artículo 2° del Decreto Distrital 079 de 2015, que complementó y modificó los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo contenidos en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 430 de 2005, y se dictan otras disposiciones. Registro Distrital. Nro. 6048.

COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, Decreto 1077 (26, mayo, 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Diario Oficial Nro.49523.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, Decreto 560 (28, septiembre, 2018). Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones. Registro Distrital. Nro. 6403.

CURADURIA URBANA 3. Sistema SIG. [Documento Interno]. Bogotá D.C.CO. Consulta predios PRM Uninpahu. s.f. [Consultado 04, febrero, 2019].

GOOGLE EARTH. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en Google earth Pro.

LA GALERIA INMOBILIARIA. Estudios puntuales. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Usuario SIGA. s.f. [Consultado 16, marzo, 2019]. Disponible en <http://www.fincaraiz.com/>

MINISTERIO DE VIVIENDA. Gestión del POT, Instrumentos de Planificación, de Gestión Urbana, de Financiación. [Sitio web]. Bogotá DC. CO. s.f. p 08. [Consultado 10, marzo, 2019] Archivo en pdf. Disponible en: <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Instrumentos%20de%20gestion%20POT.pdf>

ROJAS, Eduardo. Volver al centro: La recuperación de áreas urbanas centrales. [Base académica]. Colaboración de Eduardo Rodríguez Villaescusa y Emiel Wegelin. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004, p.01. ISBN1-931003-71-8. [Consultado 18, enero, 2019]. Archivo en pdf. Disponible en: <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Volver-al-centro-La-recuperaci%C3%B3n-de-%C3%A1reas-urbanas-centrales.pdf>

RUTA N MEDELLÍN. Glosario General. Acuerdo 048 de 2014 y Decreto 075 de 2013. [Sitio Web]. Medellín. CO. Sec. Noticias. s.f. [p.01]. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Archivo en pdf. Disponible en <https://www.rutanmedellin.org/images/Noticias/2015/octubre/glosario-general-distrito.pdf>

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Glosario. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Transparencia. Información. s.f. p.18. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en <http://www.sdp.gov.co/transparencia/informacion-interes/glosario>

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión Territorial. s.f. [Consultado 15, Marzo, 2019]. Disponible en http://www.sdp.gov.co/transparencia/normatividad/proyectos_de_actos_administrativos/proyecto-de-resolucion-claustro-san-fason

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión territorial. s.f. p.02. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-complementarios/planes-de-regularizacion-y-manejo>

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. Planes Complementarios. [Sitio Web]. Bogotá D.C.CO. Sec. Gestión territorial. s.f. p.03. [Consultado 10, Marzo, 2019]. Disponible en <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-complementarios/planes-de-regularizacion-y-manejo>

ANEXOS

**ANEXOS A.
MATRIZ NORMATIVA – PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO EN BOGOTÁ D.C**

MATRIZ NORMATIVA - PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO EN BOGOTÁ D.C						
No. ARTICULO	No. DECRETO	FECHA	AMBITO	CONTENIDO DEL DECRETO	CONTENIDO	DEL/LOS ARTICULOS
	327	OCTUBRE 11 DE 2004	DISTRITAL	Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital		
13	430	NOVIEMBRE 25 DE 2005	DISTRITAL	Por el cual se reglamenta el artículo 430 del Decreto 190 de 2004, mediante la definición del procedimiento para el estudio y aprobación de los planes de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones	ARTÍCULO 13. RESOLUCIÓN DE LA SOLICITUD. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital contará con un término de 60 días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, para decidir sobre la adopción del Plan de Regularización y Manejo. El acto mediante el cual se adopta dicho plan contendrá, como mínimo:	13. RESOLUCIÓN DE LA SOLICITUD. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital contará con un término de 60 días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, para decidir sobre la adopción del Plan de Regularización y Manejo. El acto mediante el cual se adopta dicho plan contendrá, como mínimo: a. Los requisitos y obligaciones a cargo del interesado. b. Vigencia del Plan de Regularización y Manejo. c. Un cronograma sobre las acciones a ejecutar. d. Las normas que regirán los predios objeto del Plan de Regularización y Manejo. e. La obligación de obtener la licencia respectiva o el reconocimiento de las edificaciones correspondientes, dentro del término fijado en el cronograma que forma parte del plan.

4	16	ENERO 10 DE 2013	DISTRITAL	Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones	<p>ARTÍCULO 4º. Despacho.- Son funciones del Despacho de la Secretaría Distrital de Planeación, las siguientes:</p> <p>a) Dirigir, coordinar y controlar las funciones de la Secretaría Distrital de Planeación.</p> <p>b) Asesorar al Alcalde(sa) Mayor en la adopción de políticas, planes y programas relacionados con el desarrollo económico, social, territorial, ambiental y cultural que orienten la construcción de una sociedad más productiva y competitiva y de un territorio más funcional, equitativo y justo socialmente...</p> <p>...d) Asesorar al Alcalde(sa) Mayor en los procesos de articulación de las políticas, planes, programas y proyectos de las entidades distritales con la política nacional.</p> <p>e) Asesorar al Alcalde (sa) Mayor en la formulación y articulación de las Políticas de Integración Regional.</p> <p>f) Asesorar al Alcalde (sa) Mayor en los asuntos relacionados con los proyectos de acuerdo que en materia de Planeación deban presentarse al Concejo de Bogotá...</p> <p>...h) Dirigir la elaboración, reglamentación, ejecución, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito.</p> <p>i) Dirigir la elaboración, seguimiento y evaluación de los planes sectoriales del Distrito.</p> <p>j) Promover y dirigir los procesos orientados a la consolidación del Sistema Distrital de Planeación...</p>

					<p>...l) Dirigir el desarrollo y realización de las funciones técnicas y administrativas de la entidad, orientando sus planes y políticas para el debido cumplimiento de su misión y objetivos institucionales, en el marco de los principios de racionalización del gasto...</p> <p>...n) Expedir los actos administrativos que se requieran para el cumplimiento de las funciones y el desarrollo de los procesos establecidos para la entidad, sin perjuicio de delegar tal responsabilidad en los servidores públicos de la Secretaría.</p> <p>ñ) Expedir los actos administrativos que resuelven los trámites de legalización y de regularización de barrios...</p>
	79	FEBRERO 27 DE 2015	DISTRITAL	<p>Por el cual se complementan y modifican los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo, contenidos en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 430 de 2005, y se dictan otras disposiciones</p>	
	1077	MAYO 26 DE 2015	NACIONAL	<p>Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio</p>	

132	MARZO 29 DE 2017	DISTRITAL	Por medio del cual se modifica el artículo 2° del Decreto Distrital 079 de 2015, que complementó y modificó los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo contenidos en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 430 de 2005, y se dictan otras disposiciones	
560	SEPTIEM BRE 28 DE 2018	DISTRITAL	Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones	

Nota: Elaboración propia con base en la información de la SDP.

MATRIZ DOCUMENTAL – CLAUSTRO SAN FASÓN

MATRIZ DOCUMENTAL - CLAUSTRO SAN FACÓN	MD - CSF/2019		CMC	
	A / NA	FECHA		
ITEM				
PLANOS				
TOPOGRÁFICOS	N.A		ÚNICA	SE REQUIERE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ACTUALIZADO
URBANÍSTICOS	A		ÚNICA	
MANZANAS CATASTRALES	A		ÚNICA	
CERTIFICADOS				
CATASTRALES	A			SE REQUIERE AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO
FOLIOS DE MATRÍCULA	A		ÚNICA	
DECRETOS	A			VER MATRIZ NORMATIVA
OFICIOS				
DIRECCIÓN PLANES MAESTROS Y COMPLEMENTARIOS - SDP	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y RENOVACIÓN URBANA - SDP	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
DIRECCIÓN DE ANÁLISIS Y CONCEPTOS JURÍDICOS - SDP	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
DIRECCION DE VIAS, TRANSPORTE Y SSPP - SDP	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
DIRECCIÓN DEL TALLER DEL ESPACIO PÚBLICO - SDP	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN, CARTOGRAFÍA Y ESTADÍSTICA - SDP	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
MINISTERIO DE CULTURA	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
CODENSA S.A ESP	A		ÚNICA	CONSULTA AL PÚBLICO
PRENSA				
PERIÓDICO	A		ÚNICA	
REVISTAS	N.A		N.A	

Nota: Elaboración propia

**ANEXO B.
CUADRO COMPARATIVO ESTADO ACTUAL - PRM**

CUADRO COMPARATIVO - PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO			
RESOLUCIÓN	ACTUALMENTE EN TRÁMITE EN LA SDP - CLAUSTRO SAN FACON UBICADO EN LA LOCALIDAD DE LOS MÁRTIRES	1490 - SEMINARIO CONCILIAR SAN JOSÉ DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTÁ EN LA LOCALIDAD DE SUBA	1186 - FUNDACIÓN UNIVERSITARIA PARA EL DESARROLLO HUMANO - UNINPAHU
FECHA	En trámite	Diciembre 11 de 2015	Agosto 14 de 2018
No. DE PREDIOS	DOS (2)	UNO (1)	VEINTIRES (23)
DIRECCIÓN (ES)	CLL 19 # 19-27 / CLL 18 # 20-18	CLL 131 A # 52 A 35	Ver cuadro de predios en el plano 1 de 1 del PRM.
ESTADO ACTUAL	EN TRÁMITE. Decreto borrador en el Departamento jurídico de la Secretaría de Planeación Distrital, se espera su expedición a finales del mes de Marzo de 2019.	El área segregada se desarrolla a través de un proyecto inmobiliario llamado Urbanización Nueva Colina, dentro de la cual existen 3 proyectos llamados Amonte, Turo y Kyra, los cuales se encuentran en ventas actualmente. En cuanto al desarrollo del dotacional no se ha avanzado aún, se espera la instrucción de la Arquidiócesis de Bogotá para iniciar acciones. Las obligaciones urbanísticas establecidas se iniciaron para el área segregada, el dotacional aún no ha iniciado obras.	Se tiene proyectada la ejecución de la primera etapa del PRM iniciando en el año 2018. Las dos primeras etapas tendrán una duración de dos años cada una y la última una duración de siete años. No se confirma aún la iniciación de la primera etapa.

Nota: Elaboración propia con base en la información obtenida de cada PRM

**ANEXO C.
CUADRO VALOR RESIDUAL DE SUELO – USO COMERCIAL**

VALOR RESIDUAL PARA LOTES SEGREGADOS PRM SAN FASÓN - USO COMERCIO		
AREAS DEL LOTE - M2		
AREA BRUTA LOTE	100%	24.089,80
AFFECTACION VIAL (Cra 21)		2.203,32
		0,00
AREA NETA URBANIZABLE		21.886,48
CONTROL AMBIENTAL (Cra 21)		1.598,10
		0,00
AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE INDICES		21.886,48
AREA NETA PARA CALCULO DE CESIONES		20.288,38
CTA (CESIÓN OBLIGATORIA)	25%	5.072,10
CESIÓN VIAL		0,00
INDICE DE OCUPACION	0,28	6.128,21
INDICE DE CONSTRUCCION BASICO	1	21.886,48
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	2,75	60.187,82
INDICE DE CONSTRUCCION A USAR EN EL PROYECTO	2,75	60.187,82
CESION ADICIONAL PARA LLEGAR A INDICE MÁXIMO 2,75		1.915,07
AREA ÚTIL		13.301,22
AREA VIP (OBLIGACIÓN SEGÚN DECRETO 075 DE 2013)	20%	2.660,24
AREA TOTAL CONSTRUIDA		60.187,82
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO		11.285,22
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	15%	1.692,78
AREA TOTAL CONSTRUIDA		127.174,59
AREAS DE CIRCULACIÓN	18%	10.833,81
AREA PRIVADA VENDIBLE		60.187,82
AREA VENDIBLE VIP (DEC 075/2013)		2.660,24
AREA VENDIBLE COMERCIO		57.527,58
TOTAL VENTAS		\$ 788.478.390.413
VALOR DEL SUELO		
VR DE REFERENCIA CATASTRAL DE SUELO X M2 (ACTUAL SEGÚN MAPAS BOGOTÁ)		\$ 1.800.000
TOTAL VR CATASTRAL DE SUELO (ACTUAL)		\$ 43.361.640.000
VALOR DE VENTA		
VR DE VENTA X M2 VIVIENDA VIP OBLIGACIÓN 20% (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)		\$ 4.305.986
VR DE VENTA X M2 COMERCIO (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)		\$ 13.500.000
VR TOTAL VENTAS VIP		\$ 11.454.971.698
VR TOTAL VENTAS COMERCIO		\$ 776.622.281.400
PARQUEADEROS		
AREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS		54.460,18
AREA X PARQUEADERO		28,00
NUMERO DE PARQUEADEROS (COMERCIO ESCALA URBANA)		1.945,01
PAQUEADEROS VENDIBLES		297,14
VR X PARQUEADERO + DEPÓSITO		\$ 1.350.000
TOTAL VENTAS PARQUEADEROS		\$ 401.137.315
COSTOS		
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN		\$ 149.712.031.932
VR M2 DE URBANISMO/ADECUACIÓN	\$ 200.000	
VR M2 DE CONSTRUCCIÓN VIP	\$ 940.000	
VR M2 DE CONSTRUCCIÓN COMERCIO	\$ 1.588.000	
VR M2 DE CONSTRUCCIÓN PARQUEADEROS	\$ 1.000.000	
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN URBANISMO		\$ 1.397.432.400
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN VIP		\$ 2.500.628.984
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN COMERCIO		\$ 91.353.791.323
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN PARQUEADEROS		\$ 54.460.179.225
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN		\$ 141.916.224.050
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN	10%	\$ 14.971.203.193
HONORARIOS GERENCIA Y VENTAS	3%	\$ 23.654.351.712
HONORARIOS DISEÑO Y EST. TECNICOS	3,00%	\$ 23.654.351.712
PUBLICIDAD	2,00%	\$ 15.769.567.808
IMPUESTOS	1%	\$ 7.884.783.904
SEGUROS	2,70%	\$ 21.288.916.541
LEGALES Y NOTARIALES	1,40%	\$ 11.038.697.466
FINANCIEROS	3%	\$ 23.654.351.712
PLUSVALIA ESTIMADA (BASADA EN LA EXPERIENCIA DEL DESARROLLADOR)	10%	\$ 29.162.825.598
TOTAL COSTOS ANTES DE LA UTILIDAD		\$ 262.465.430.384
UTILIDAD ESPERADA	5%	\$ 13.123.271.519
TOTAL COSTOS + UTILIDAD		\$ 275.588.701.903
VR RESIDUAL LOTE BRUTO		\$ 512.889.688.511
VR RESIDUAL X m2		\$ 21.290.741
AREA VENDIBLE / AREA CONSTRUIDA		47%

Nota: Elaboración propia con base en la información obtenida.

CUADRO VALOR RESIDUAL DE SUELO – USO RESIDENCIAL

VALOR RESIDUAL PARA LOTES SEGREGADOS PRM SAN FASÓN - USO RESIDENCIAL		
ÁREAS DEL LOTE - M2		
AREA BRUTA LOTE	100%	24.089,80
AFECTACION VIAL (Cra 21)		2.203,32
		0,00
AREA NETA URBANIZABLE		21.886,48
CONTROL AMBIENTAL (Cra 21)		1.598,10
		0,00
AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE INDICES		21.886,48
AREA NETA PARA CÁLCULO DE CESIONES		20.288,38
CTA (CESIÓN OBLIGATORIA)	25%	5.072,10
CESIÓN VIAL		0,00
INDICE DE OCUPACION	0,28	6.128,21
INDICE DE CONSTRUCCION BASICO	1	21.886,48
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	2,75	60.187,82
INDICE DE CONSTRUCCION A USAR EN EL PROYECTO	2,75	60.187,82
CESION ADICIONAL PARA LLEGAR A INDICE MÁXIMO 2,75		1.915,07
AREA ÚTIL		13.301,22
AREA VIP	20%	2.660,24
AREA TOTAL PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		60.187,82
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO		11.285,22
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	15%	1.692,78
AREA TOTAL CONSTRUIDA		102.998,42
AREAS DE CIRCULACIÓN	18%	10.833,81
AREA PRIVADA VENDIBLE		60.187,82
AREA VENDIBLE VIP (DEC 075/2013)		2.660,24
AREA VENDIBLE VIVIENDA NO VIS		57.527,58
TOTAL VENTAS		\$ 301.793.028.601
VALOR DE SUELO		
VR DE REFERENCIA CATASTRAL DE SUELO X M2 (ACTUAL SEGÚN MAPAS BOGOTÁ)		\$ 1.800.000
TOTAL VR CATASTRAL DE SUELO (ACTUAL)		\$ 43.361.640.000
VALOR DE VENTA		
VR DE VENTA X M2 VIVIENDA VIP OBLIGACIÓN 20% (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)		\$ 4.305.986
VR DE VENTA X M2 VIVIENDA NO VIS (VR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA)		\$ 5.023.933
VR TOTAL VENTAS VIP		\$ 11.454.971.698
VR TOTAL VENTAS VIVIENDA NO VIS		\$ 289.014.689.486
PARQUEADEROS		
AREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS		30.284,01
AREA X PARQUEADERO		28,00
NUMERO DE PARQUEADEROS		1.081,57
PAQUEADEROS VENDIBLES		980,27
VR X PARQUEADERO + DEPÓSITO		\$ 1.350.000
TOTAL VENTAS PARQUEADEROS		\$ 1.323.367.416
COSTOS		
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN		\$ 106.091.545.035
VR M2 DE URBANISMO/ADECUACIÓN	\$ 200.000	
VR M2 DE CONSTRUCCIÓN VIP	\$ 940.000	
VR M2 DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NO VIS	\$ 1.250.000	
VR M2 DE CONSTRUCCIÓN PARQUEADEROS	\$ 1.000.000	
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN URBANISMO		\$ 1.397.432.400
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN VIP		\$ 2.500.628.984
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NO VIS		\$ 71.909.470.500
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN PARQUEADEROS		\$ 30.284.013.151
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN		\$ 58.262.273.720
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN	10%	\$ 10.609.154.503
HONORARIOS GERENCIA Y VENTAS	3%	\$ 9.053.790.858
HONORARIOS DISEÑO Y EST. TECNICOS	3,00%	\$ 9.053.790.858
PUBLICIDAD	2,00%	\$ 6.035.860.572
IMPUESTOS	1%	\$ 2.082.371.897
SEGUROS	2,70%	\$ 8.148.411.772
LEGALES Y NOTARIALES	1,40%	\$ 4.225.102.400
FINANCIEROS	3%	\$ 9.053.790.858
PLUSVALIA ESTIMADA (BASADA EN LA EXPERIENCIA DEL DESARROLLADOR)	10%	\$ 16.435.381.875
TOTAL COSTOS ANTES DE LA UTILIDAD		\$ 147.918.436.879
UTILIDAD ESPERADA	5%	\$ 7.395.921.844
TOTAL COSTOS + UTILIDAD		\$ 155.314.358.723
VR RESIDUAL LOTE BRUTO		\$ 146.478.669.878
VR RESIDUAL LOTE X m2		\$ 6.080.527
AREA VENDIBLE / AREA CONSTRUIDA		58%

Nota: Elaboración propia con base en la información obtenida.