

NUEVO POT BOGOTA

AGOSTO 2021



BOGOTÁ
· COLOMBIA ·

Compartimos los principales objetivos que se plantean en el POT:

- ❑ Proteja la estructura ecológica principal.
- ❑ Tenga mas espacio público.
- ❑ Renueve la infraestructura de servicios públicos.
- ❑ Mezcla de niveles socioeconómicos.
- ❑ Usos mixtos.
- ❑ Mitigue el impacto del desarrollo.
- ❑ Ofrezca soluciones de vivienda de interés social, para la mayor cantidad de habitantes de Bogotá.



**Pero mas importante que
EL QUE, es EL COMO
llegamos a estos
objetivos**

- Los constructores **no somos dueños de suelo.**
- Tenemos un **mercado altamente competitivo.**
- Contamos con unas **estructuras de costos** definidas.
- **El pago de las cargas** está incluido en esta estructura de costos.



Una ciudad crece de dos maneras

1. **Expansión:** Se disminuye el suelo de expansión.
2. **Renovación:** Es la gran apuesta del POT.



TRATAMIENTO DE DESARROLLO

POT ACTUAL

SIN VIS-VIP EN SITIO

CON VIS-VIP EN SITIO

CUADRO GENERAL DE AREAS URBANISTICAS PREDIO EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO POT ACTUAL (17 pisos Aeronáutica)			CUADRO GENERAL DE AREAS URBANISTICAS TRATAMIENTO DE DESARROLLO NUEVO POT BOGOTÁ (17 pisos Aeronáutica)			CUADRO GENERAL DE AREAS URBANISTICAS TRATAMIENTO DE DESARROLLO NUEVO POT BOGOTÁ (17 pisos Aeronáutica)		
DESCRIPCION	M²	%	M²	%		M²	%	
AREA NETA URBANIZABLE	28.910,00	100%	28.910,00	100%		28.910,00	100%	
CONTROL AMBIENTAL	947,32	0,03	947,32	0,03	No descontable para cálculo de cargas	947,32	0,03	No descontable para cálculo de cargas
AREA CARGA GENERAL	NO APLICA	0,00	7.227,50	25%	Nota: Esta carga se cancela en dinero	5.203,80	18%	Nota: Esta carga se cancela en dinero
AREA VALIDA PARA EL CALCULO DE CESIONES PUBLICAS PARA	27.962,68	100%	28.910,00	100%		28.910,00	100%	
AREA DE CESION PARA PARQUES	4.753,66	17%	14.455,00	50%	Nota: no incluye área de vías locales	13.009,50	45%	Nota: no incluye área de vías locales
AREA DE CESION PARA EQUIPAMIENTOS	2.237,01	8%	2.312,80	8%		2.312,80	8%	
AREA DE CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	2.385,05	9%						
TOTAL CESION VIAL	1.207,25	4%	1.207,25	4%		1.207,25	4%	
AREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO	10.582,97	37,71%	17.975,05	58,00%		16.529,55	53,00%	
AREA UTIL	17.379,71	62%	9.727,70	42%		11.173,20	47%	
AREA UTIL V.I.P (20% DEL AREA UTIL	3.475,94	20%	3.891,08	40%	Nota: 20% VIS y 20% VIP sobre A Útil a compensar	4.469,28	40%	Nota: 20% VIS y 20% VIP sobre A Útil
AREA UTIL NO V.I.P	13.903,77		5.836,62			6.703,92		
AREA DE OCUPACION PERMITIDO	28% A.N.U	8.094,80	No Aplica			No Aplica		
INDICE DE CONSTRUCCION BÁSICO	1,00	28.910	BÁSICO	No Aplica		BÁSICO	No Aplica	
INDICE DE CONSTRUCCION PROPUESTO	2,47	71.359	MÁXIMO	2,25	65.047,50	MÁXIMO	2,82	81.526,20

71.359M2 NETO VENDIBLE

442.000 MILLONES

55.290M2 NETO VENDIBLE

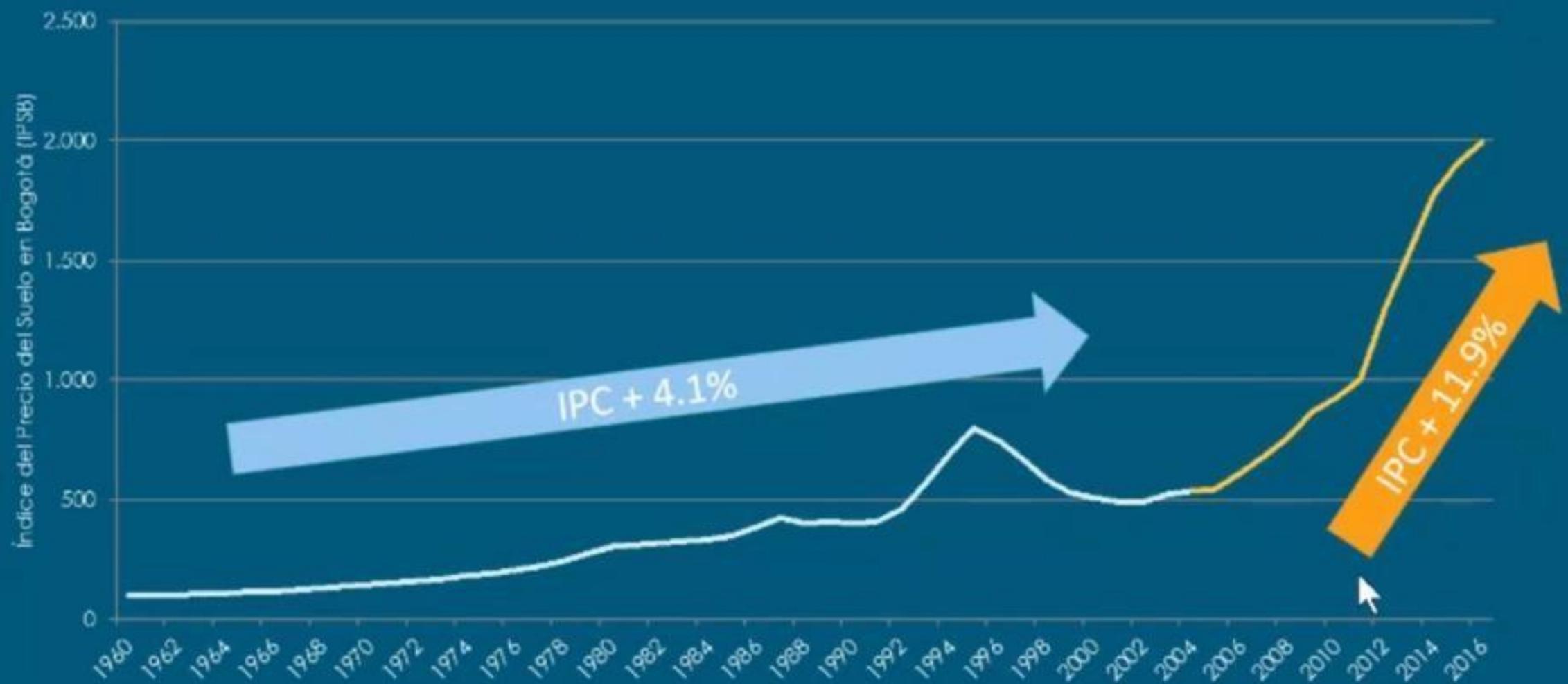
342.000 MILLONES

69.297 M2 NETO VENDIBLE

383.000 MILLONES

1. Se incentiva la construcción de vivienda Vis y Vip en el mismo proyecto, planteando menor exigencia de cargas urbanísticas y mayores edificabilidades cuando se desarrolla este tipo de viviendas en sitio.
2. Exigencia de % de cargas asociadas al espacio público, busca lograr la meta de 6m² de espacio público efectivo por habitante.
3. Apuesta por usos mixtos mediante exigencia mínima del 15% del área construida en usos comerciales y de servicios.

AUMENTO DEL VALOR DEL SUELO EN BOGOTÁ COMO CONSECUENCIA DE LAS RESTRICCIONES



En suelo de expansión las cargas si hacen que el precio del suelo baje, pero en suelo de renovación esto no ocurre, porque hay un uso alternativo que se le está dando al suelo.



POT ACTUAL (RENOVACION EN EJES DE MALLA VIAL ARTERIAL)

2. Áreas		
Área predial		10575,18 m ²
Área de cesión en sitio	20,0%	2115,04 m ²
Área util		8460,14 m ²
IC básico (Edificabilidad básica)		0,00 m ²
IC máximo (Edificabilidad máxima)	9,0	95176,62 m ²
IC Adicional (Edificabilidad adicional)		95176,62 m ²

3. Obligaciones urbanísticas		
Área predial		10575,18 m ²
1. Obligación en cesión de suelo para espacio público (CS)		
CS = AT (área predial) * Fs (Factor para suelo)	20,0%	2115,04 m ²
Área de cesión en sitio	20,0%	2115,04 m ²
Costo de obra de cesión en sitio		\$ 528.759
Área a compensar	0,0%	0,00 m ²
Compensatorio - Vcomp = CS * (Vref. + \$200.000)		\$
2. Aporte en dinero (AD)		
AD = AT * Fd (Factor para dinero) * Vref.	0,0%	\$
3. Aporte para redes de servicios públicos locales (OSP)		
OSP = CS (cesión de suelo) * Vref. * 0,064	0,0%	\$
4. Obligación urbanística de Cesión en suelo para equipamiento		
ACES = ACES (cesión de suelo) * Vref. * 0,03	0,0%	\$
Total cargas		
TOTAL DE CARGAS		\$ 528.759

NUEVO POT

2. Áreas		
Área predial		10575,18 m ²
Área de cesión en sitio	30,0%	3172,55 m ²
Área util		7402,63 m ²
IC básico (Edificabilidad básica)	1,3	13747,73 m ²
IC máximo (Edificabilidad máxima)	6,0	63451,08 m ²
IC Adicional (Edificabilidad adicional)	4,7	49703,35 m ²

3. Obligaciones urbanísticas		
Área predial		10575,18 m ²
1. Obligación en cesión de suelo para espacio público (CS)		
CS = AT (área predial) * Fs (Factor para suelo)	30,0%	3172,55 m ²
Área de cesión en sitio	30,0%	3172,55 m ²
Costo de obra de cesión en sitio		\$ 793.139
Área a compensar	0,0%	0,00 m ²
Compensatorio - Vcomp = CS * (Vref. + \$200.000)		\$
2. Aporte en dinero (AD)		
AD = AT * Fd (Factor para dinero) * Vref.	35,0%	\$ 7.787.563
3. Aporte para redes de servicios públicos locales (OSP)		
OSP = CS (cesión de suelo) * Vref. * 0,064	6,4%	\$ 1.424.011
4. Obligación urbanística de Cesión en suelo para equipamiento		
ACES = ACES (cesión de suelo) * Vref. * 0,03	3,0%	\$ 667.505
Total cargas		
TOTAL DE CARGAS		\$ 10.004.712

1. El índice de construcción incluye áreas no vendibles o rentables.
2. Aumento de cargas urbanísticas asociadas al aumento de edificabilidad.
3. Vivienda VIS-VIP no contabilizada para cálculo de edificabilidad que define obligación urbanística.

La única manera de que baje
el precio del suelo,

Es que haya más suelo.

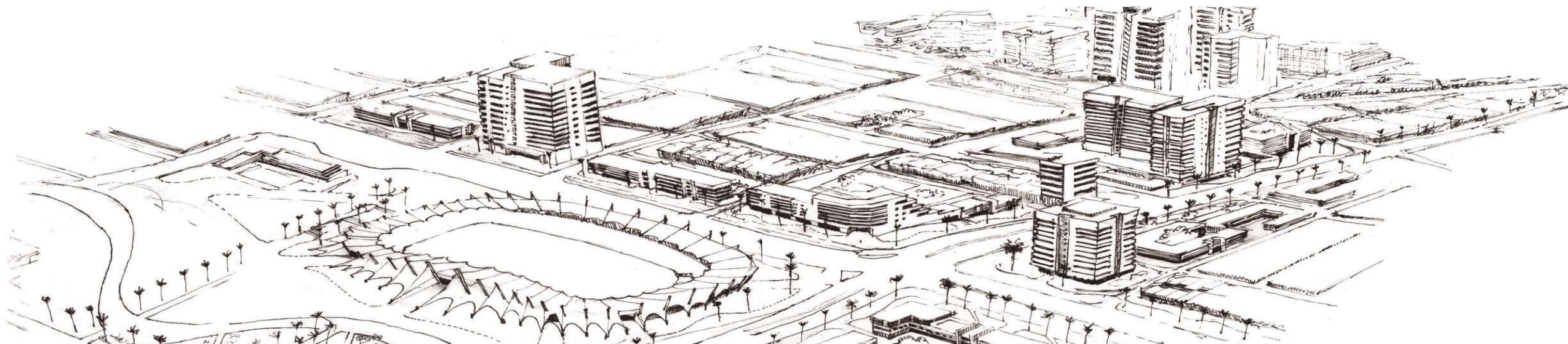
Como no se hace más suelo, significa que
sobre el mismo suelo se pueda hacer más.

Este **POT** lleva a que se pueda hacer menos
(aún haciendo VIS) y por lo tanto hace más
escaso el suelo, pero adicional al poner
más cargas, hace el suelo mas costoso.



En conclusión

- ❑ Necesitamos que se genere más suelo, ojalá suelo de expansión, pero en cualquier caso permitir más renovación urbana.
- ❑ La renovación urbana requiere de una participación fundamental del estado para consolidar el suelo.
- ❑ Poner unas cargas que hagan que los constructores las puedan incluir en sus estructuras de costos y puedan pagar los precios del suelo.



¡Gracias!