



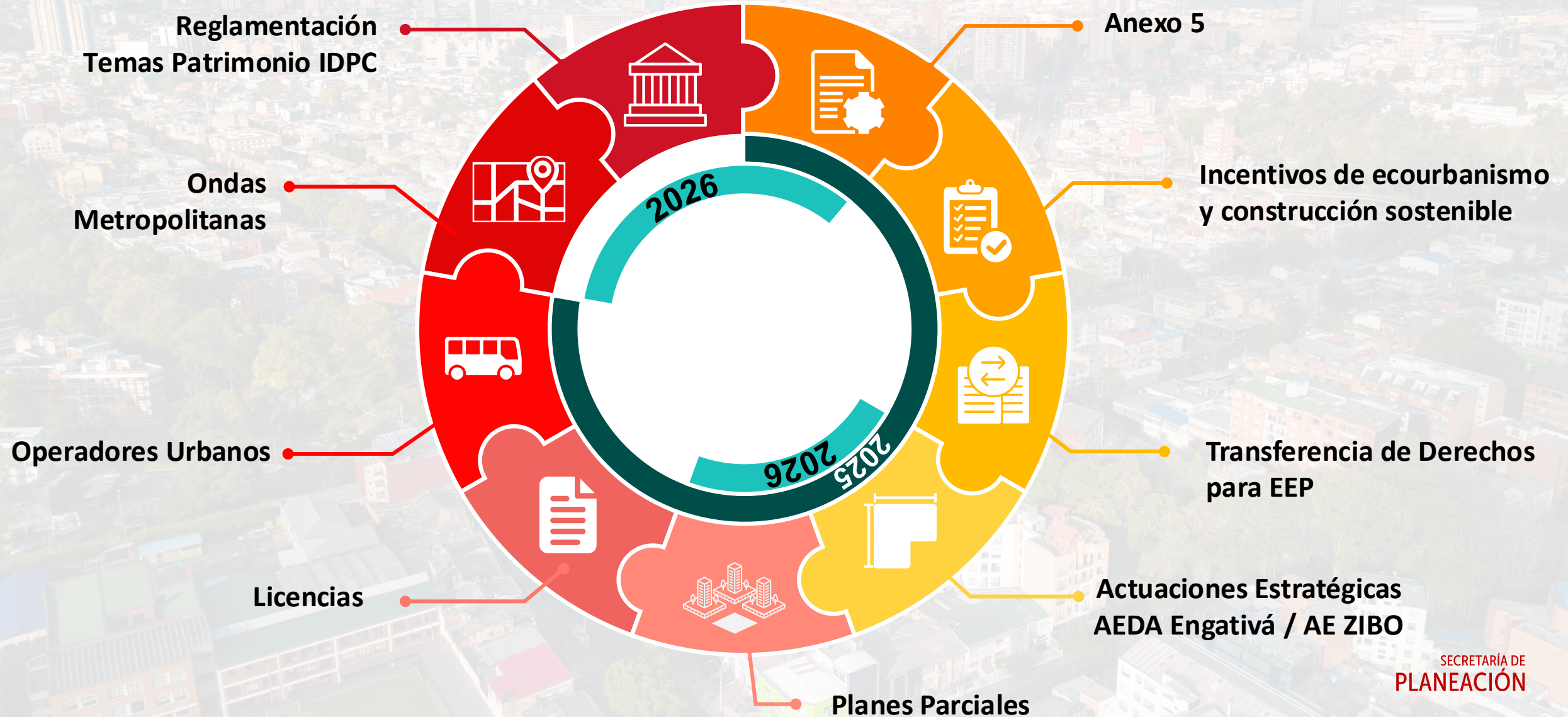
BOGOTÁ

Avances y logros en materia de ordenamiento territorial en Bogotá

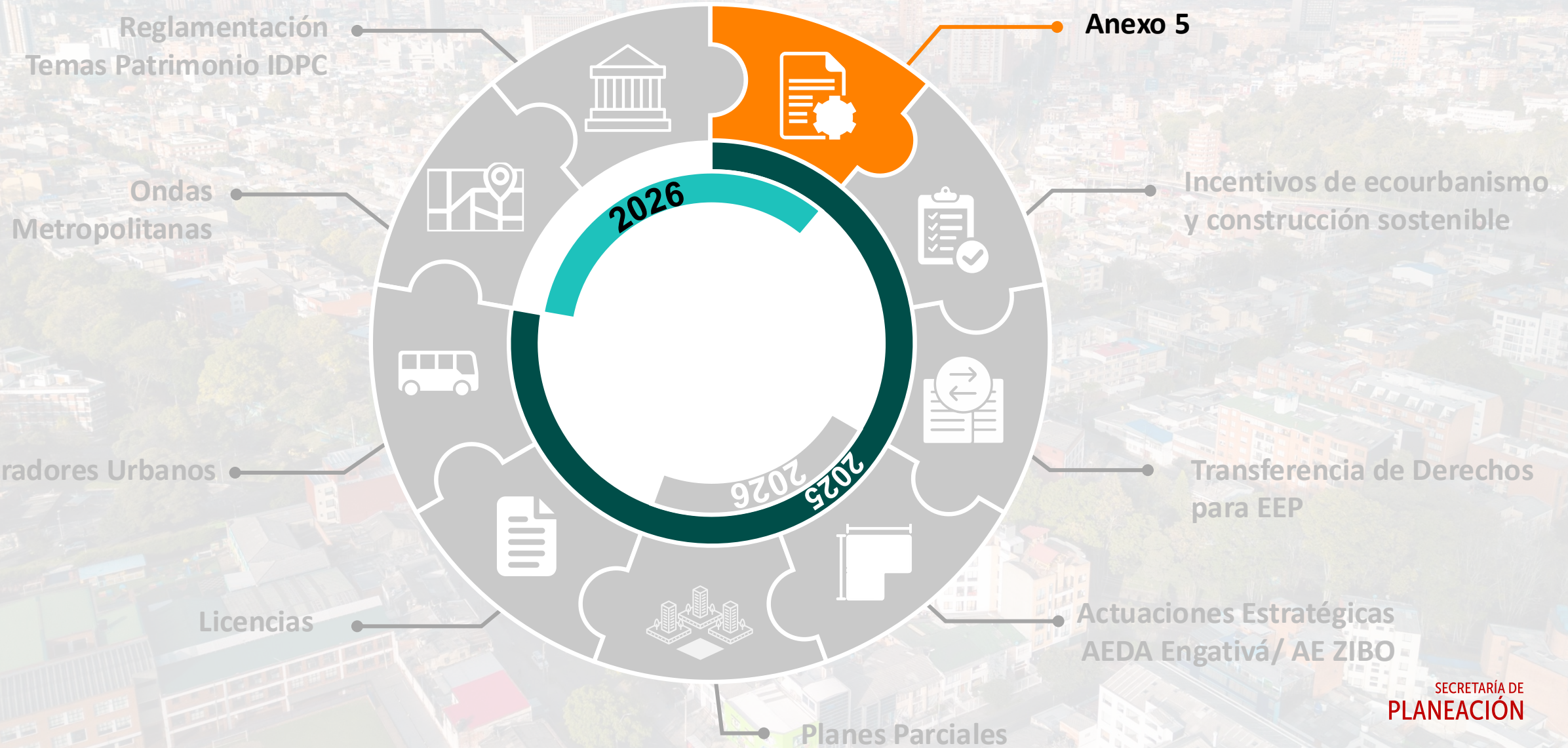
Asamblea 61° Camacol

Abril 2026

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN



Nuevos Instrumentos de Planeación



01

Reorganización del Manual para facilitar lectura y entendimiento.



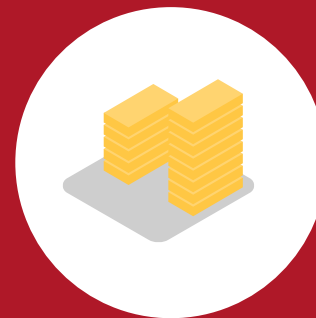
02

Unificación de conceptos y circulares la Secretaría Distrital de Planeación



03

Promover el desarrollo de proyectos en las diferentes escalas precisando **edificabilidad y usos.**



04

Promover la reactivación económica de la ciudad a través de la precisión en la normativa de los **tratamientos**



Temas a complementar:

- Altura de las edificaciones
- Altura por piso
- Antejardines
- Voladizos
- APEP
- Cerramientos
- Cesiones EEPP
- Ventilación e iluminación
- Patios
- Consolidación
- Renovación Urbana
- Estacionamientos
- Perfil vial
- Ajuste DD 670/25

Capítulo 1 – 28 secciones

Regularización de antejardines

DECRETO 555 2021 **POT**

Reemplazo de Cerramientos

ARTICULO
211,263,271,315,311

DD 626/2025 Ecourbanismo

Capítulo 2 – 8 secciones

Capítulo 3 – 3 secciones
RENOVACIÓN URBANA

Capítulo 4 –5 secciones
MEJORAMIENTO INTEGRAL

Capítulo 5–7 secciones
CONSOLIDACIÓN

DD 626/2025 Ecourbanismo

Capítulo 6 –2 secciones
CONSERVACIÓN

Capítulo 7 –10 secciones
OTROS COMPLEMENTOS

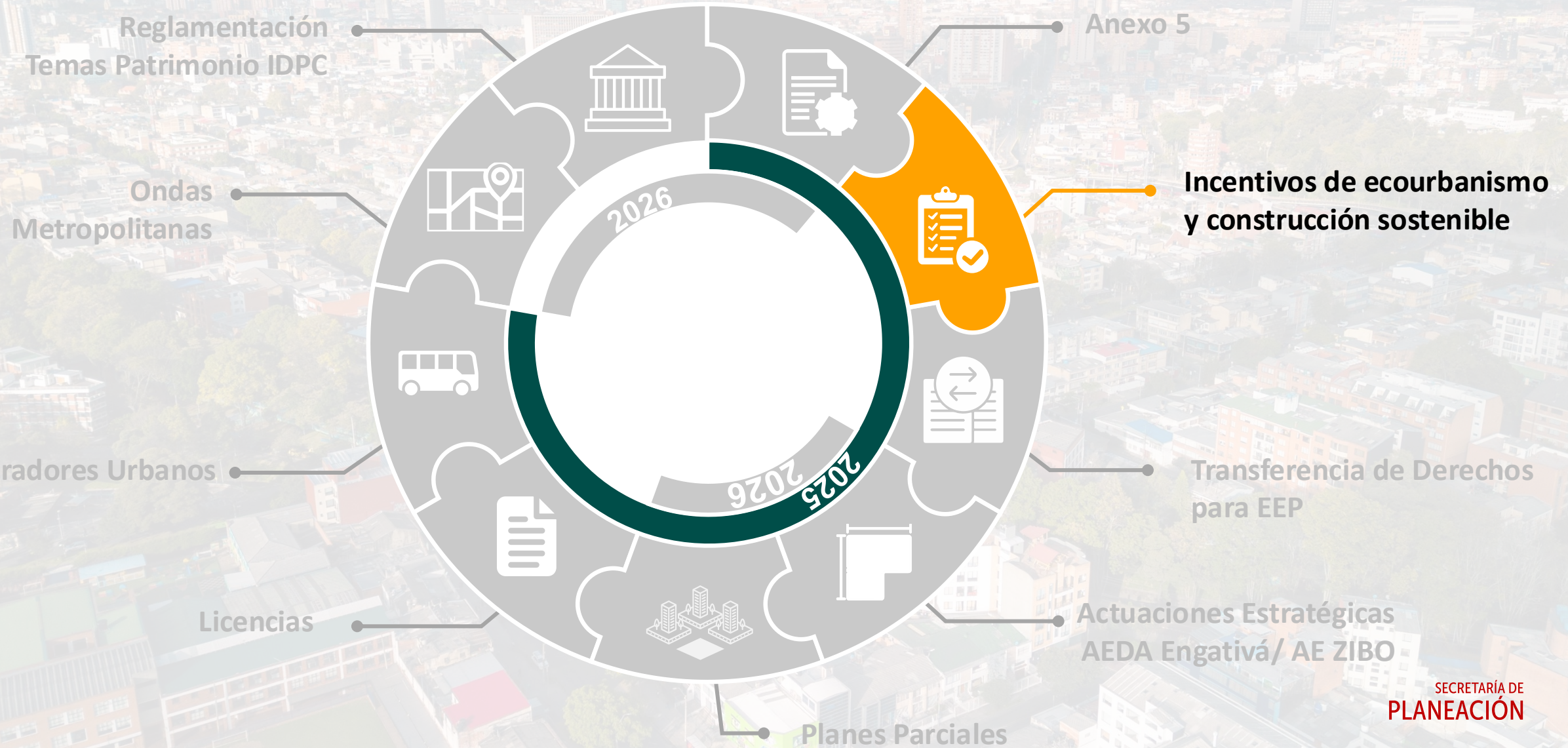
Estructuras Livianas

Edificaciones en serie

Capítulo 8
PREDIOS REMANENTES

Predios Remanentes

Nuevos Instrumentos de Planeación





Incentivos de Ecourbanismo y construcción sostenible



2025

"(...) incentivos asociados a medidas de construcción sostenible para la provisión de vivienda formal, la adaptación y mitigación al cambio climático y la reactivación económica en el Distrito Capital"

Decreto 676 de 2025

- APROVECHAMIENTO DE AGUAS LLUVIAS
- MATERIALES CON ATRIBUTO SOSTENIBLE
- FUENTES DE ENERGÍA NO CONVENCIONAL
- ISLA DE CALOR
- VERDE URBANO**
 - PLENA TIERRA
 - TECHO VERDE
 - ZONA VERDE EN PLACA



Tratamiento de Consolidación

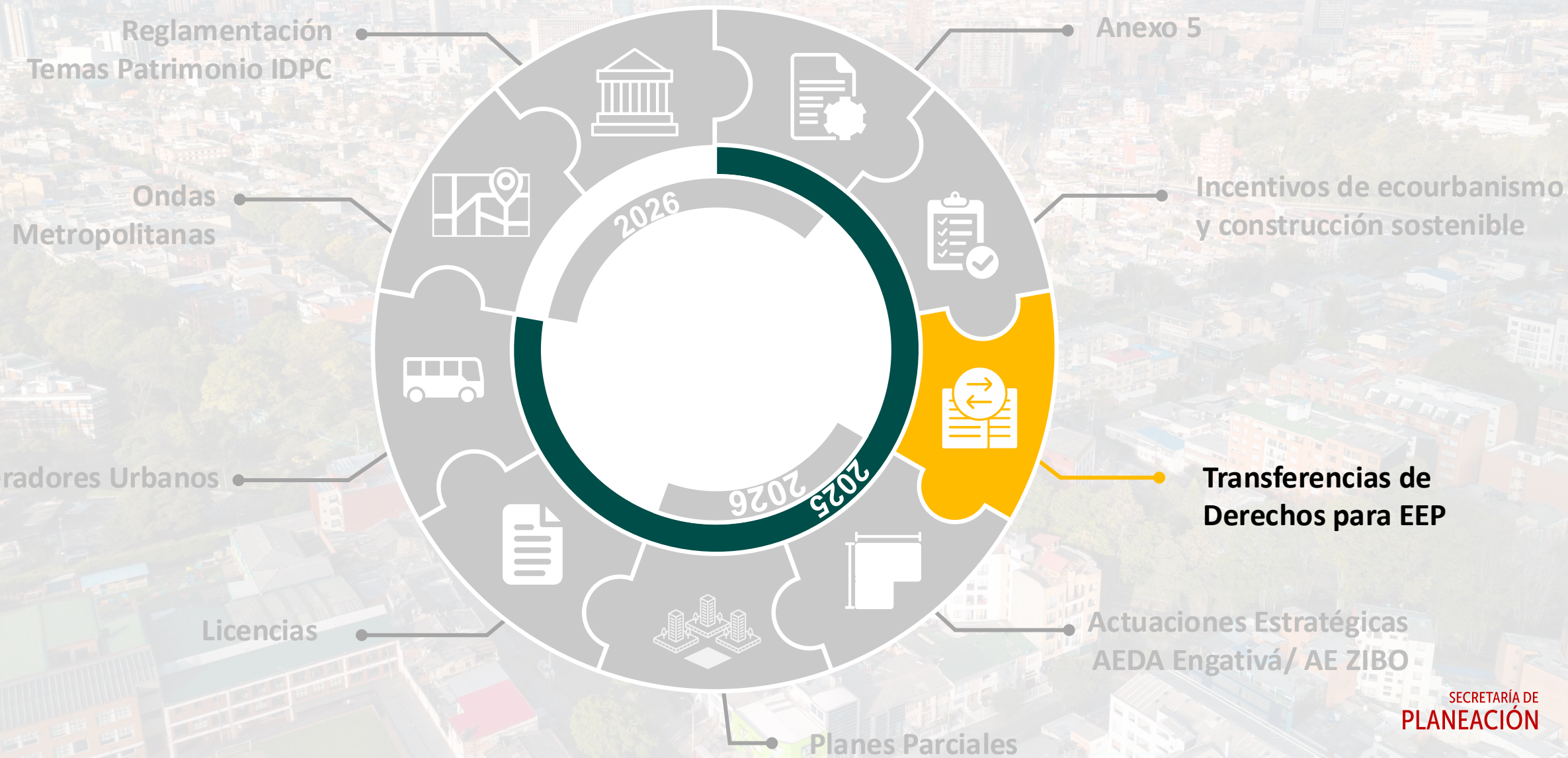
Tratamiento de Renovación

Tratamiento de Desarrollo

Grandes Servicios Metropolitanos

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Nuevos Instrumentos de Planeación





Transferencias de derechos de construcción y desarrollo de EEP a desarrollo de vivienda en GSM



Zonas Generadoras y Zonas Receptoras

DECRETO 555 2021 **POT**

ARTICULO 326

2025



CORALIA (9,7 Ha)
1 transacción generada

ZONAS GENERADORAS

- Red de parques del río Bogotá
- Parques de los Cerros Orientales
- Reserva Forestal Productora Thomas Van der Hammen
- Subzona de manejo y uso de importancia ambiental del POMCA del río Bogotá

ZONAS RECEPTORAS

- Grandes Servicios Metropolitanos



Oferta Total de Certificados

6.067.646

Certificados Generados

\$1,21 Billones

Valor Certificados Generados

Transferencias de derechos de construcción y desarrollo de EEP a desarrollo de vivienda en GSM



2025

Suelo de Grandes Servicios Metropolitanos en Actuaciones Estratégicas

El 87% de ZIBO se encuentra en GSM

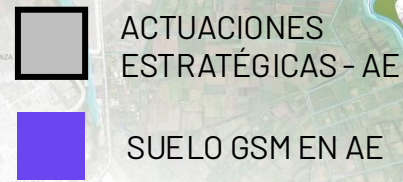
76% DEL SUELO DE GSM ESTÁ DENTRO DE AE

el total del suelo en GSM dentro de AE se distribuye así:

34%
RENOVACIÓN

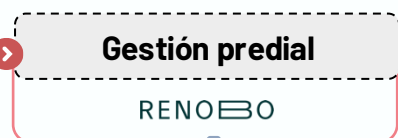
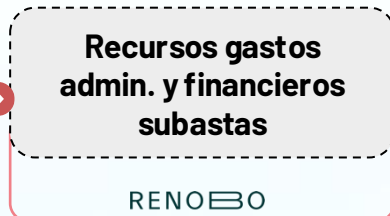
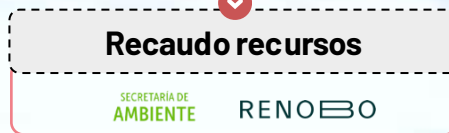
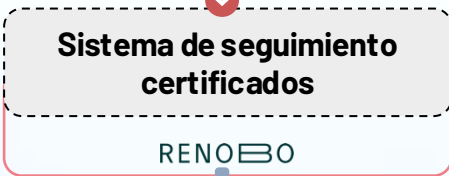
21%
CONSOLIDACIÓN

45%
EN OTROS TRATAMIENTOS

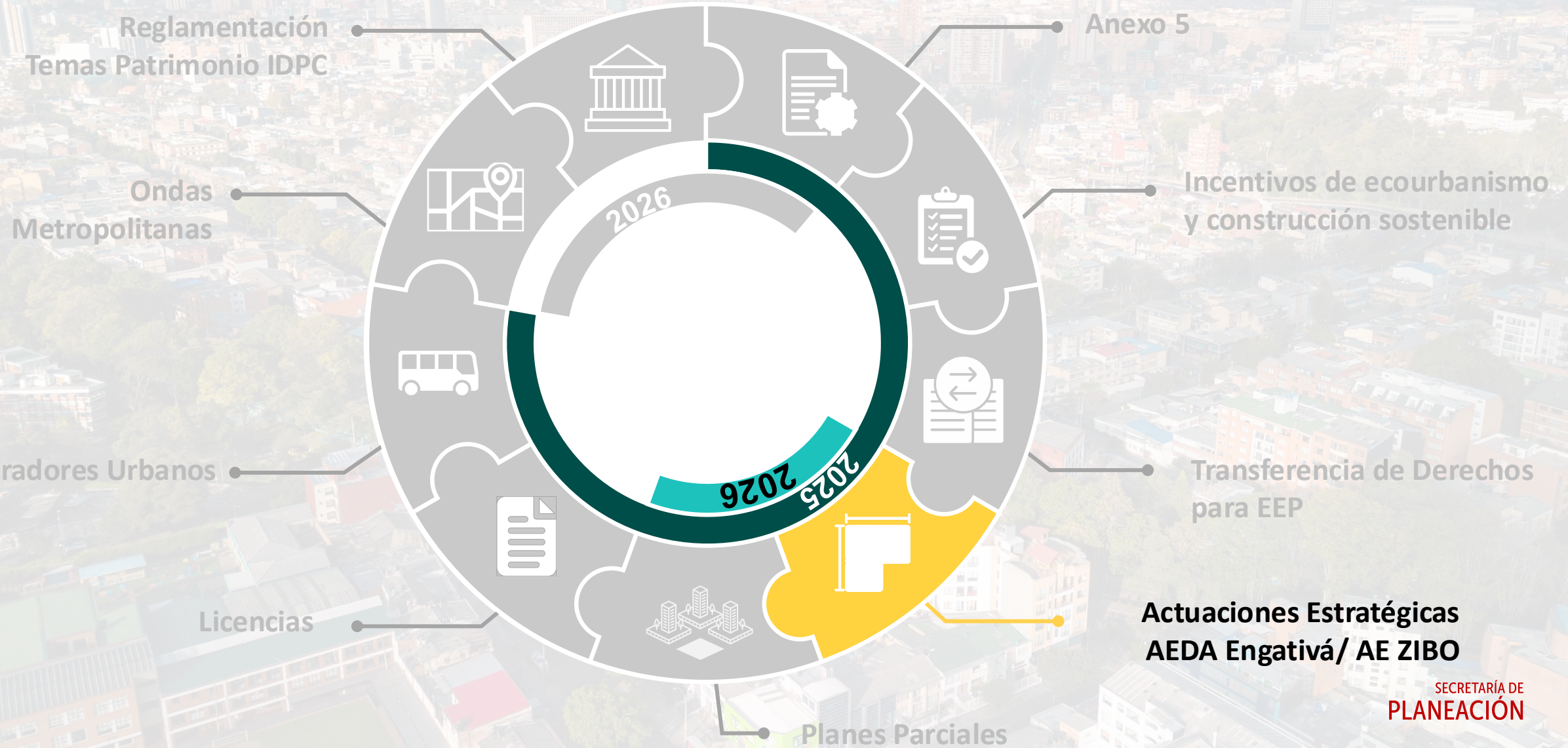


Estructura de la transacción

2025



Nuevos Instrumentos de Planeación



2025

2026

Habilitados 2025

- 1. AE ZIBO (541,7 Ha)
Dec 550 de 2025
- 2. AEDA ENGATIVÁ (393,9 Ha)
Dec 393 de 2024

Habilitar 2026

- 3. AE Calle 72
- 4. AE Chapinero Verde e Inteligente
- 5. AE Pieza Reencuentro
- 6. AE Ciudadela Educativa y del Cuidado
- 7. AE Teleport - Santafé
- 8. AE Montevideo
- 9. AEDA Fontibón

32.417 Viviendas
18.563 m2 Equipamientos
104.105 m2 Espacio Público

61.904 Viviendas
672.926 m2 Equipamientos
76.126 m2 Espacio Público

27.793 Viviendas
166.274 m2 Equipamientos
155.039 m2 Espacio Público

AEDA Engativá: Unidad Funcional Ciudad Florida



2025



14.000

viviendas VIP y VIP
aprox.



25,4 ha

para equipamientos,
parques, plazas y
plazoletas (22% total UF)



31.3 ha

en 2
supermanzanas **22.8 ha**
para usos industriales y
logísticos de alto valor

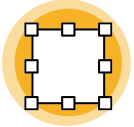
“Un modelo de ciudad
funcional con el Aeropuerto
más importante del
continente”



Parque de mayor tamaño
que el Movistar Arena y
Estadio El Campín

2025

Generalidades



541,7 ha
ÁREA TOTAL



18.463
HABITANTES



35.000 viviendas
VIP y VIP aprox.



57,84 ha
para equipamientos y
espacio público



**Confluencia proyectos de
ciudad de gran envergadura**

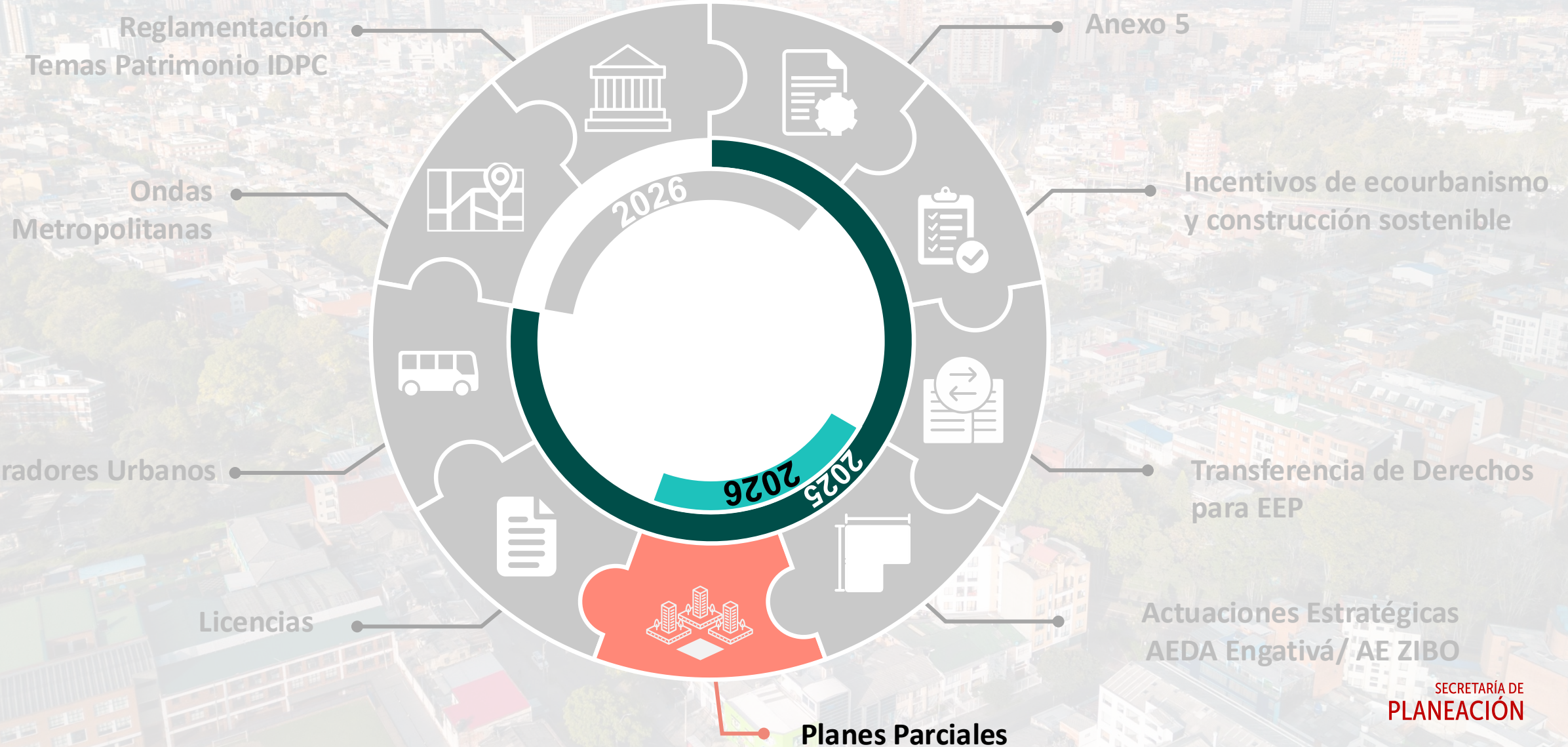
- RegioTram de Occidente
- DCTIB
- Metro L3
- Reconfiguración AV. Américas



**Potencial para el reúso de
edificaciones industriales**

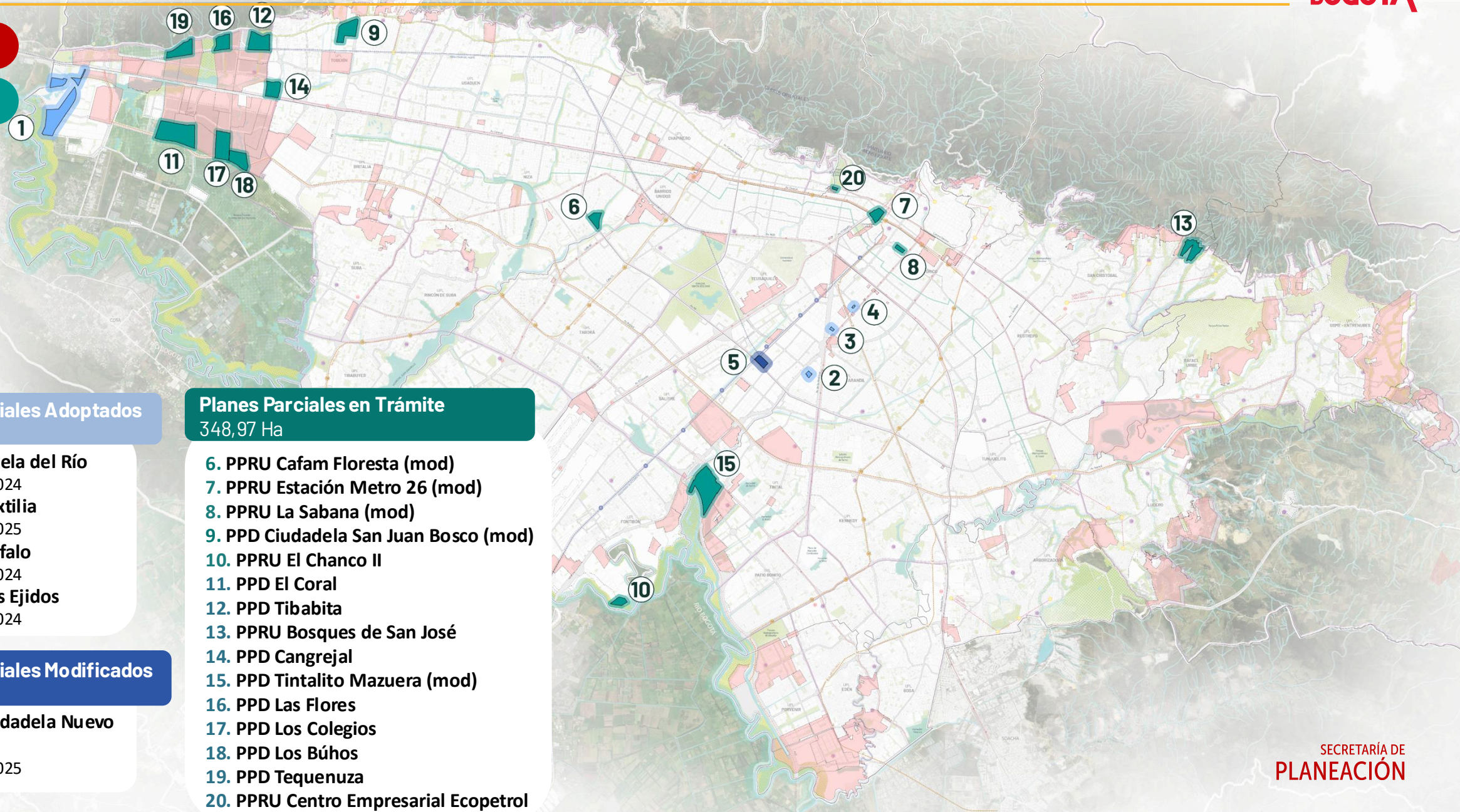


Nuevos Instrumentos de Planeación



2025

2026



Planes Parciales Adoptados

58,08 Ha

- 1. PPD Mudela del Río
Dec 295 de 2024
- 2. PP RU Textilía
Dec 180 de 2025
- 3. PP RU Búfalo
Dec 117 de 2024
- 4. PP RU Los Ejidos
Dec 464 de 2024

Planes Parciales Modificados

6,77 Ha

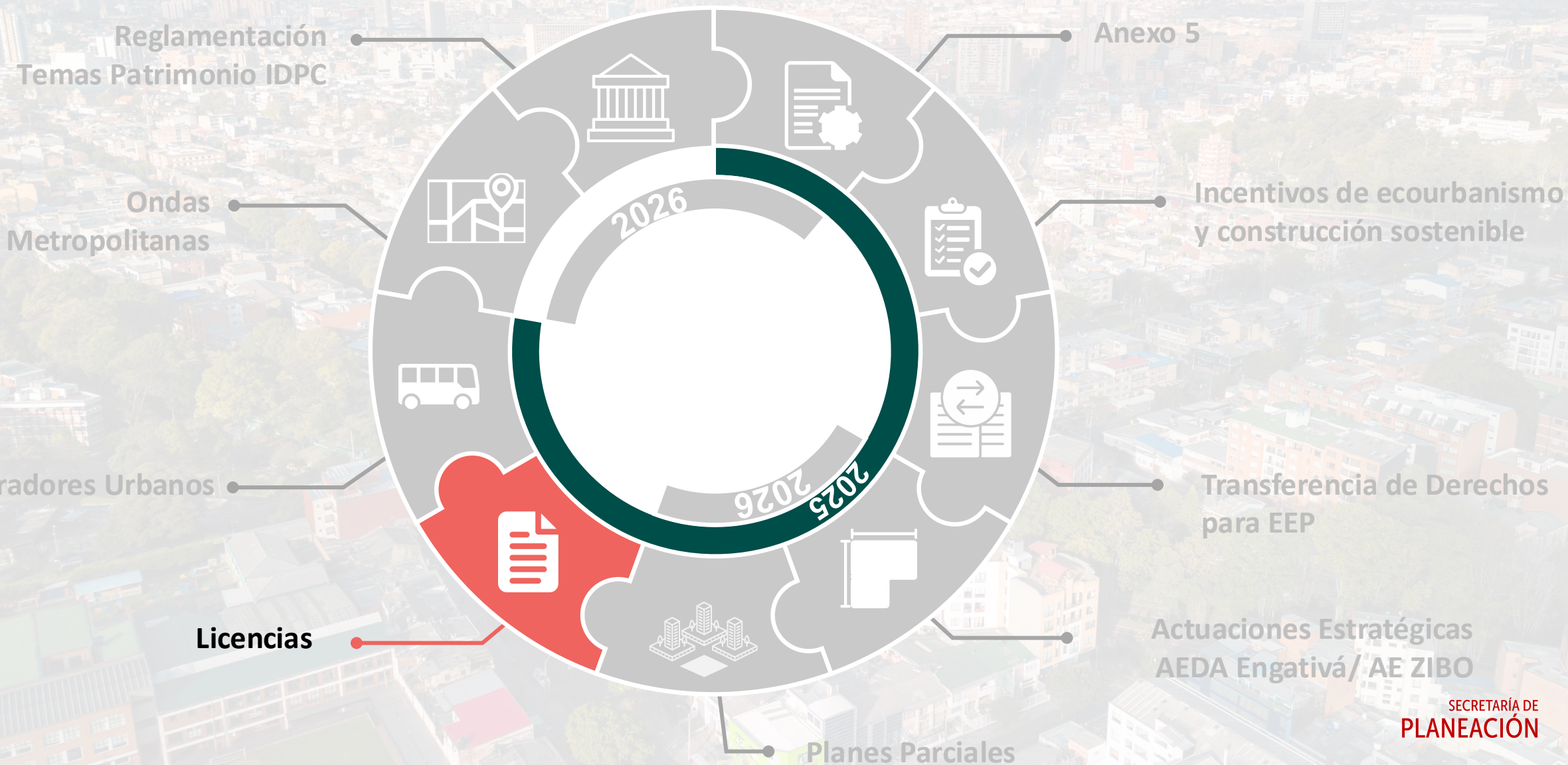
- 5. PPRU Ciudadela Nuevo Salitre
Dec 283 de 2025

Planes Parciales en Trámite

348,97 Ha

- 6. PPRU Cafam Floresta (mod)
- 7. PPRU Estación Metro 26 (mod)
- 8. PPRU La Sabana (mod)
- 9. PPD Ciudadela San Juan Bosco (mod)
- 10. PPRU El Chanco II
- 11. PPD El Coral
- 12. PPD Tibabita
- 13. PPRU Bosques de San José
- 14. PPD Cangrejal
- 15. PPD Tintalito Mazuera (mod)
- 16. PPD Las Flores
- 17. PPD Los Colegios
- 18. PPD Los Búhos
- 19. PPD Tequenuza
- 20. PPRU Centro Empresarial Ecopetrol

Nuevos Instrumentos de Planeación



Por Licencias Urbanísticas 2025 - 2026 (Corte marzo 2026)

2025

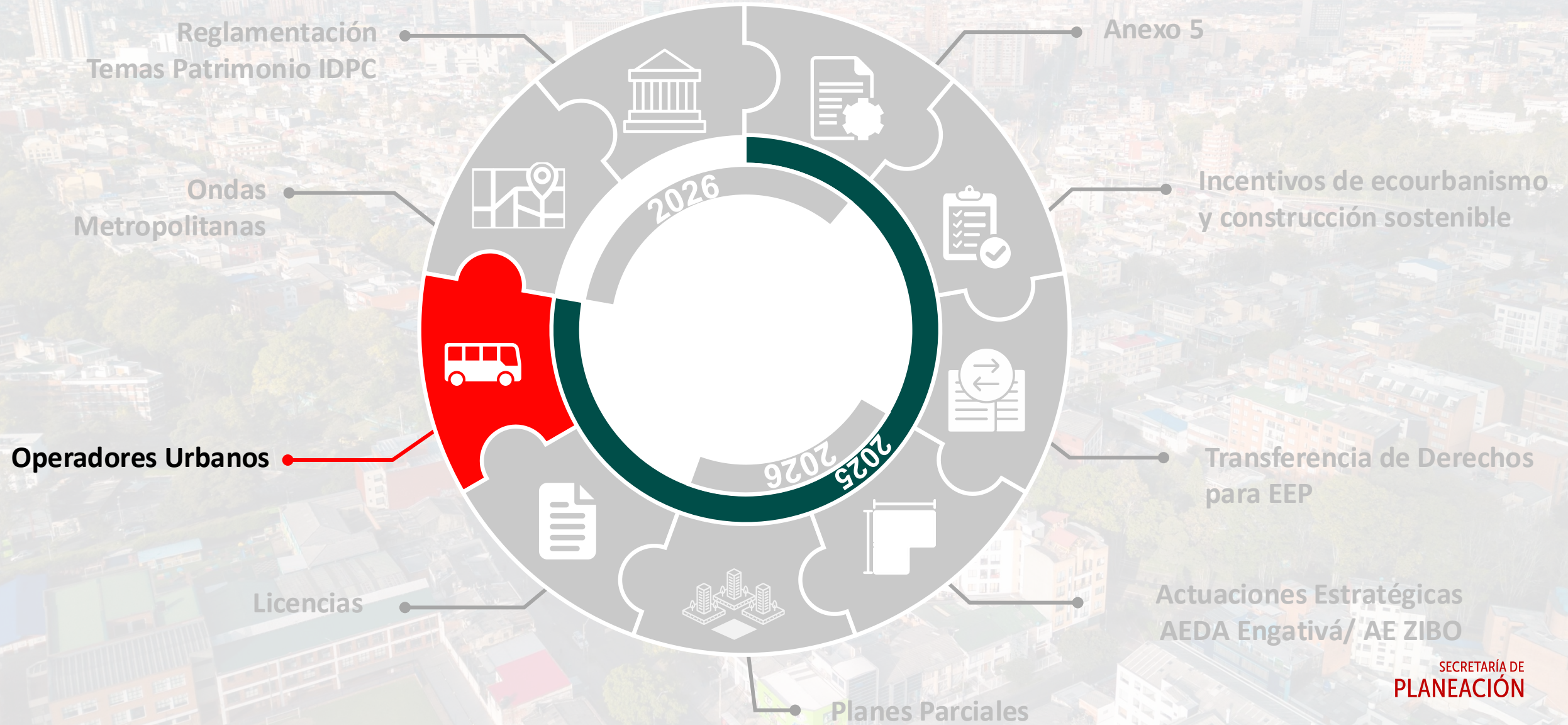
2026

Tipo de Obligación	2022	2023	2024	2025	2026*	Total
Espacio Público y Equipamiento	\$ 15.156.000	\$ 7.733.459.736	\$ 17.842.770.881	\$ 32.393.331.998	\$ 17.561.469.298	\$ 75.546.187.913
Acueducto y Alcantarillado	\$ 2.231.868.672	\$ 1.933.420.894	\$ 3.873.800.507	\$ 5.526.293.519	\$ 1.596.342.224	\$ 15.161.725.816
Regulación	\$ 0	\$ 0	\$ 162.236.250	\$ 218.413.230	\$ 67.042.950	\$ 447.692.430
Ocupación de Antejardines						
Total Recaudo	\$ 2.247.024.672	\$ 9.666.880.630	\$ 21.878.807.638	\$ 38.138.038.747	\$ 19.224.854.472	\$ 91.155.606.159

*2026 primer trimestre

El recaudo del primer trimestre del 2026, es casi equivalente al total recibido en el año 2024

Nuevos Instrumentos de Planeación



¿Cual es el Rol?

De la Secretaría Distrital de Planeación

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Garantizar el modelo de ciudad



Coordinación técnica del proceso con los operadores urbanos.



Liderar, evaluar, tramitar y adoptar la delimitación de Áreas de Integración Multimodal (AIM) y/o Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS).

¿Cuáles son los operadores urbanos?

Designados para la delimitación de Ondas Metropolitanas



Transmilenio S.A



Empresa Metro de Bogotá S.A



Terminal de Transporte S.A



Instituto de Desarrollo Urbano



Entes gestores: delimitan AIM



Transmilenio S.A



Empresa Metro de Bogotá S.A

Áreas de Oportunidad para los Operadores Urbanos

2025

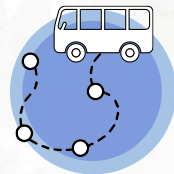
AIM

141,58 ha

6.983 Lotes

Áreas de Integración Multimodal

Excluyendo equipamientos, BIC, predios de más de 5 pisos, entre otros criterios.



244,52 ha

4.011 Lotes

Predios frente a corredores en operación o construcción en AAGSM y/o Consolidación

Excluyendo equipamientos, BIC, predios de más de 5 pisos, entre otros criterios.



258,22 ha

817 Lotes

Patio Talleres y colindantes en AAGSM y/o Consolidación

CIM

6

Complejos de Integración Modal



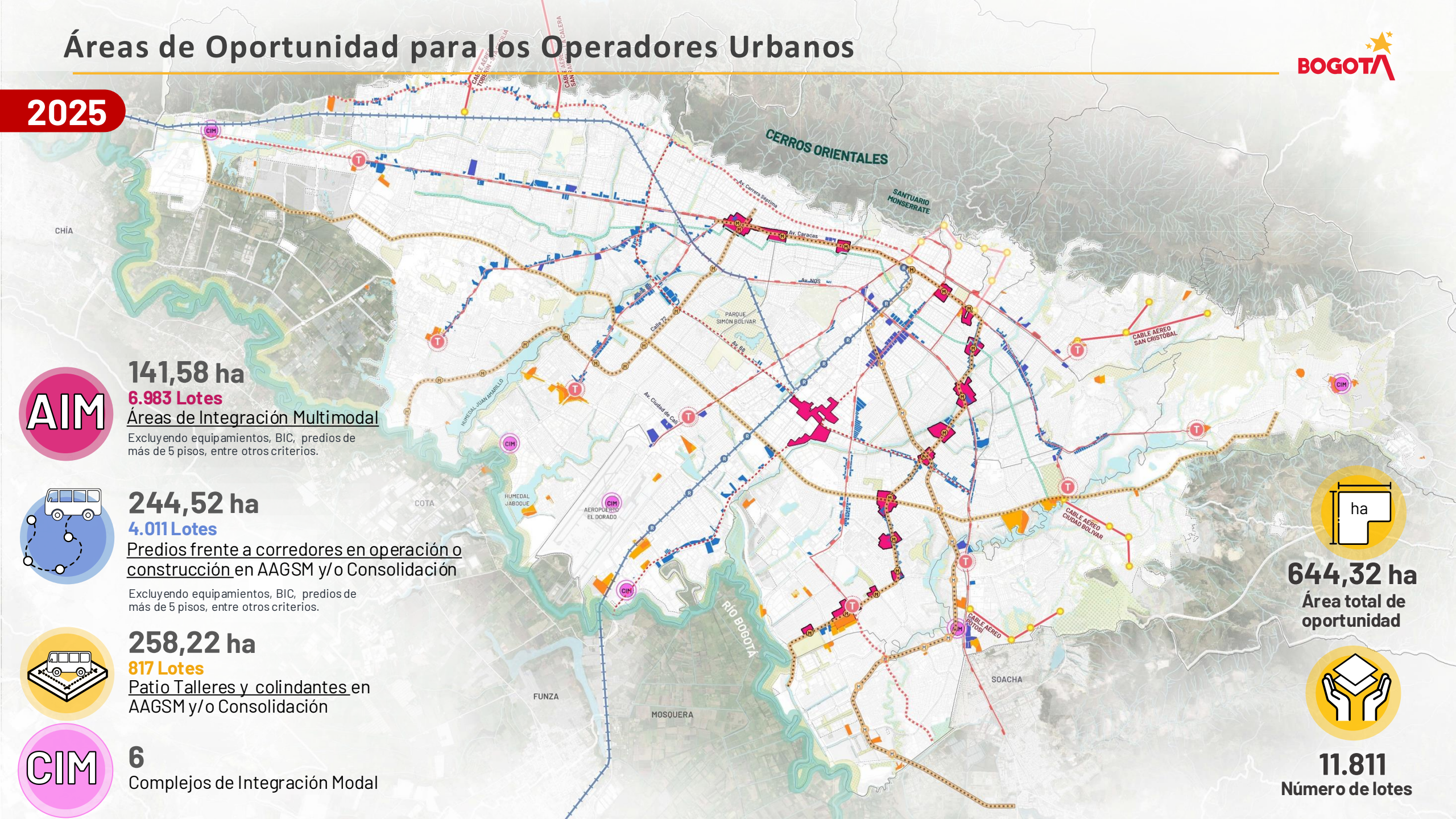
644,32 ha

Área total de oportunidad

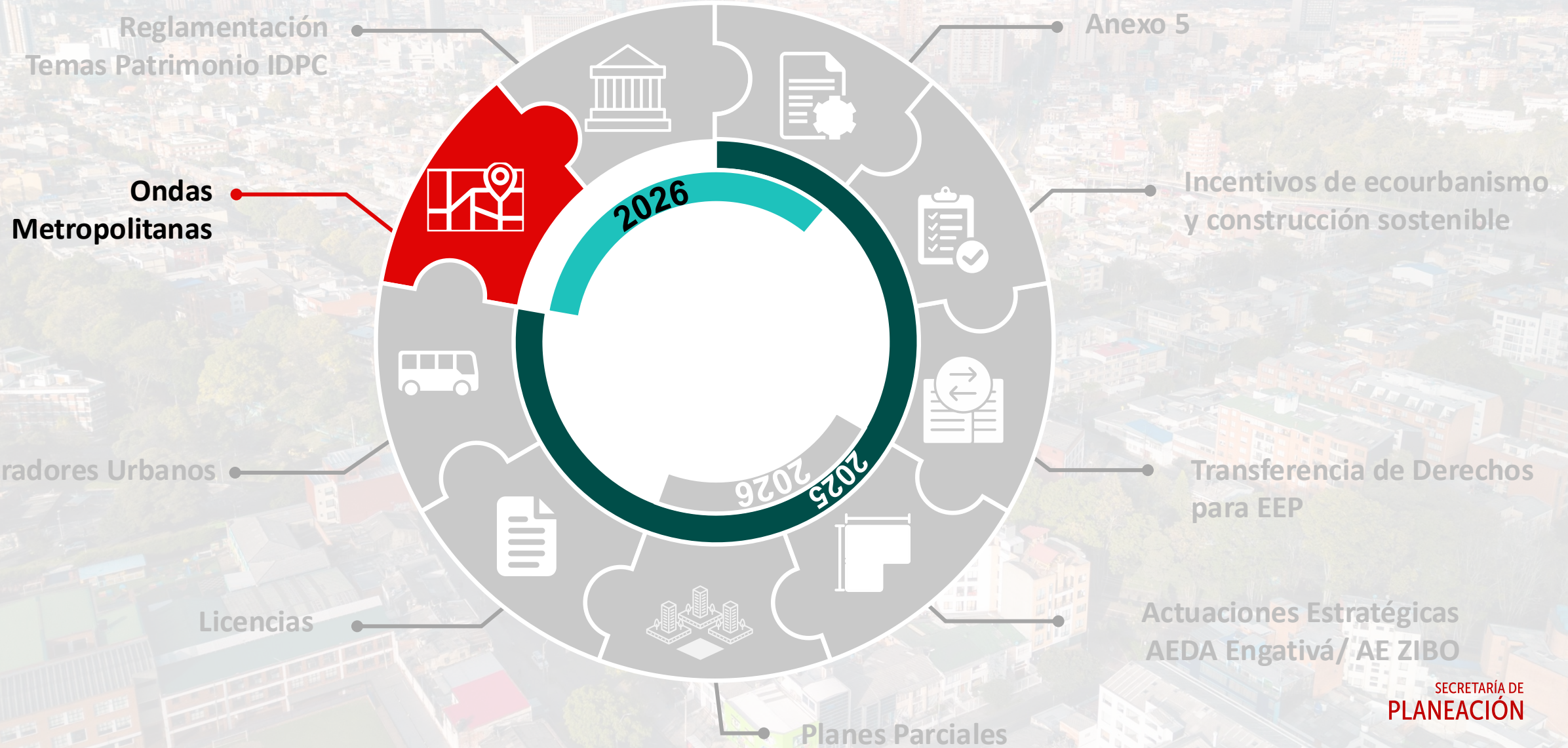


11.811

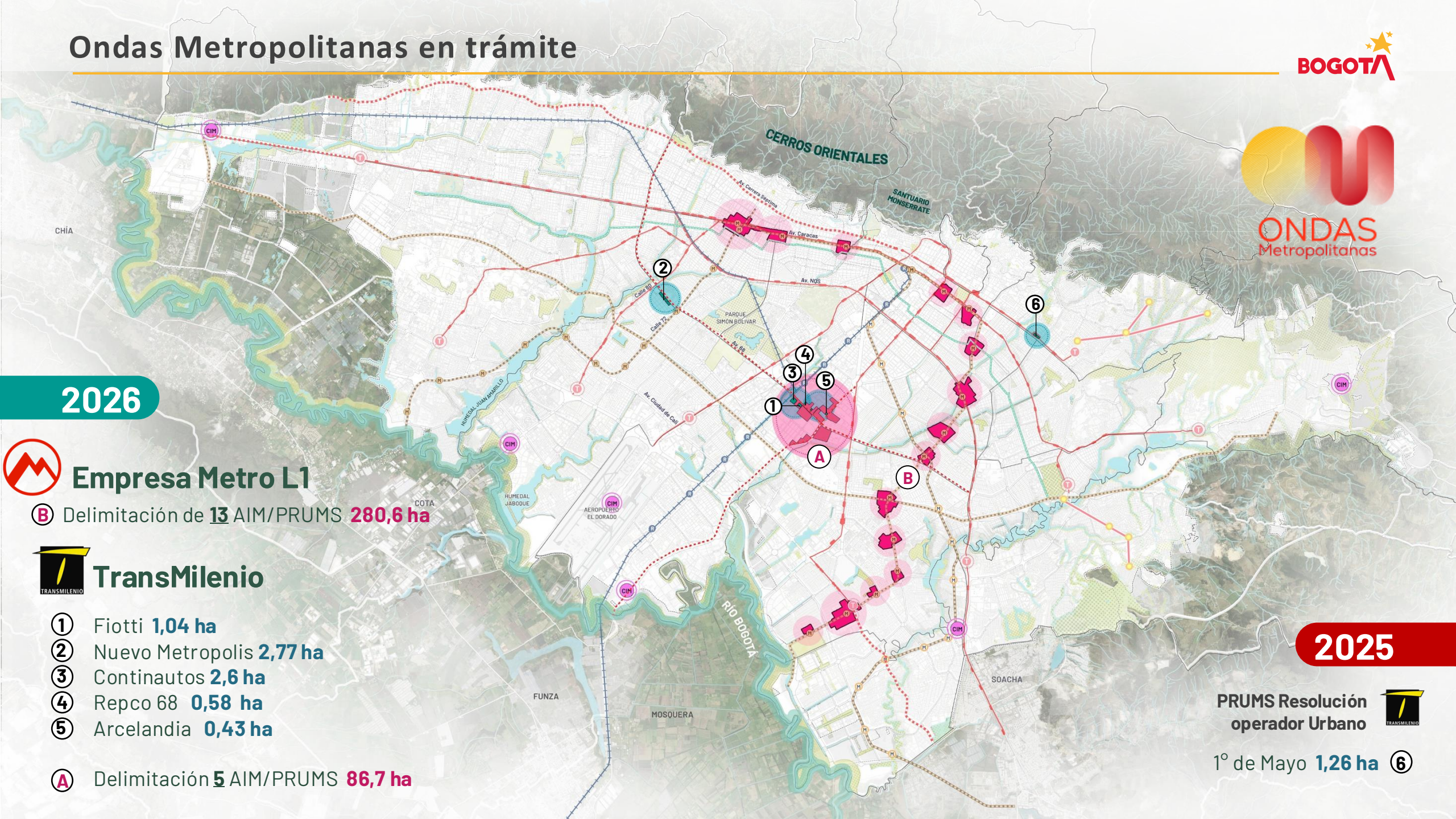
Número de lotes



Nuevos Instrumentos de Planeación



Ondas Metropolitanas en trámite



2026



Empresa Metro L1

B Delimitación de **13** AIM/PRUMS **280,6 ha**



TransMilenio

- 1** Fiotti **1,04 ha**
- 2** Nuevo Metropolis **2,77 ha**
- 3** Continautos **2,6 ha**
- 4** Repco 68 **0,58 ha**
- 5** Arcelandia **0,43 ha**

A Delimitación **5** AIM/PRUMS **86,7 ha**

2025

PRUMS Resolución
operador Urbano



1° de Mayo **1,26 ha** **6**

Onda Metropolitana: Estación Intermedia Av. Primero de Mayo TM

2025

Resolución 407 de 2025 de Transmilenio



Imagen: Transmilenio

Carrera 10 con Av. Primero de Mayo

Predios adquiridos para la operación de la infraestructura de transporte público de pasajeros de la ciudad



Área total predial: **12.594 m²**

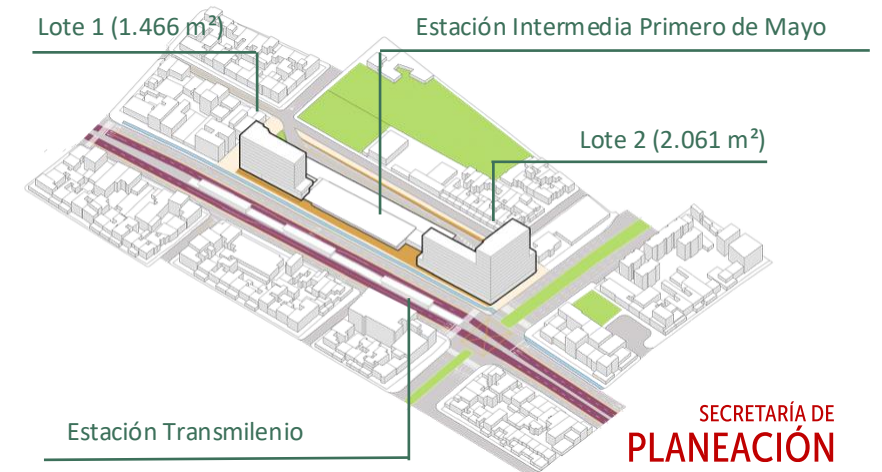
Área útil Lote 1: **1.466 m²**

Área útil Lote 2: **2.061 m²**



Potencial de **390** unidades de vivienda nueva

44.881 usuarios diarios en la estación



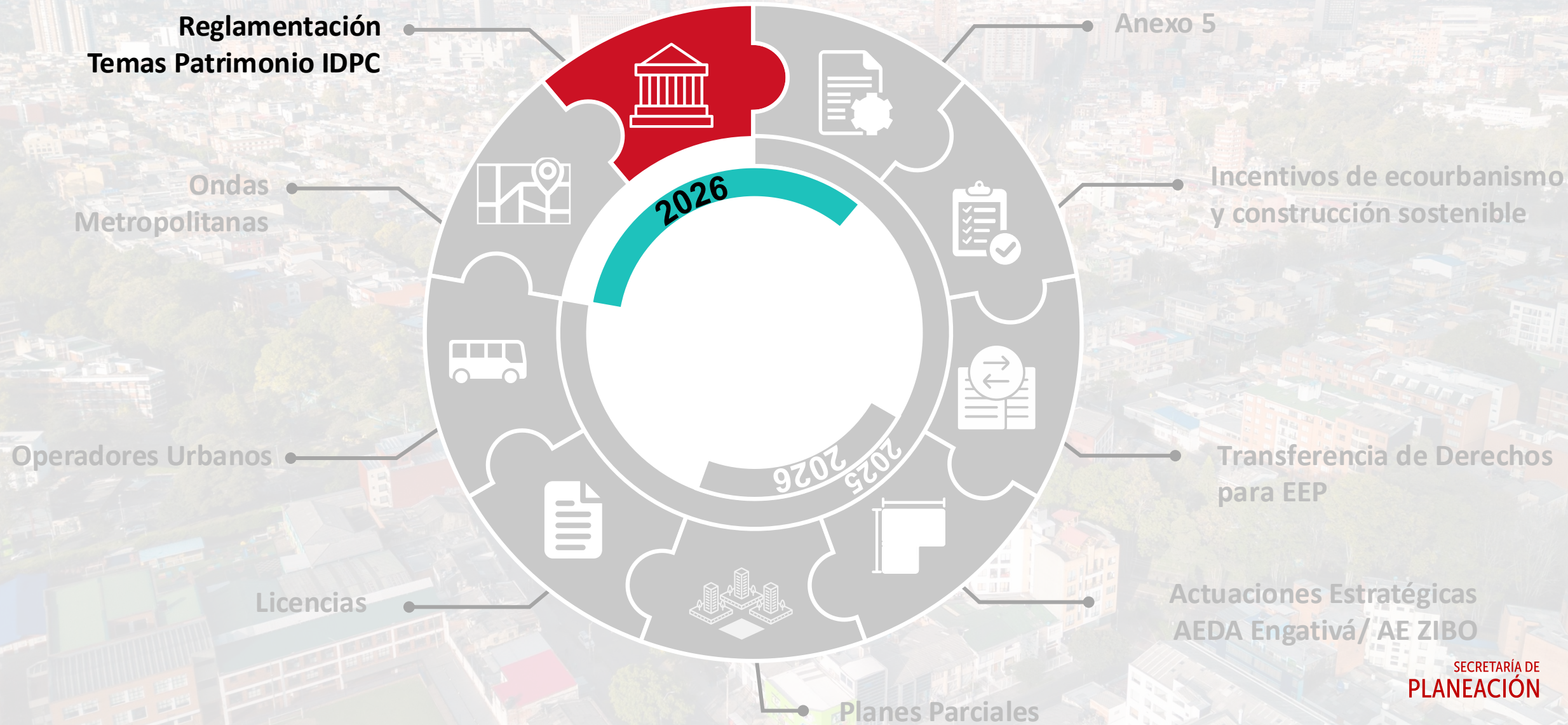
Zonas de alta concentración de empleo, servicios sociales y del cuidado:

5 minutos - nodo de equipamientos San Cristóbal

10 minutos - sector 20 de Julio

15 minutos - centro histórico de la ciudad

Nuevos Instrumentos de Planeación





Transferencia de Derechos de Construcción de BICs






2026

Áreas Generadoras

DECRETO 555 2021

POT

ARTICULO 522

-  BIC – Predio Grupo Arquitectónico
-  Predios SIU – Vivienda en Serie
-  Área PEMP

BIC N1, N2 y N3, así como para los SIU con
Vivienda en Serie
(6579 PREDIOS GA + 2605 PREDIOS EN SIU VS)
Total = 9.184

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Transferencia de Derechos de Construcción de BICs



2026

Áreas Receptoras

DECRETO 555 2021

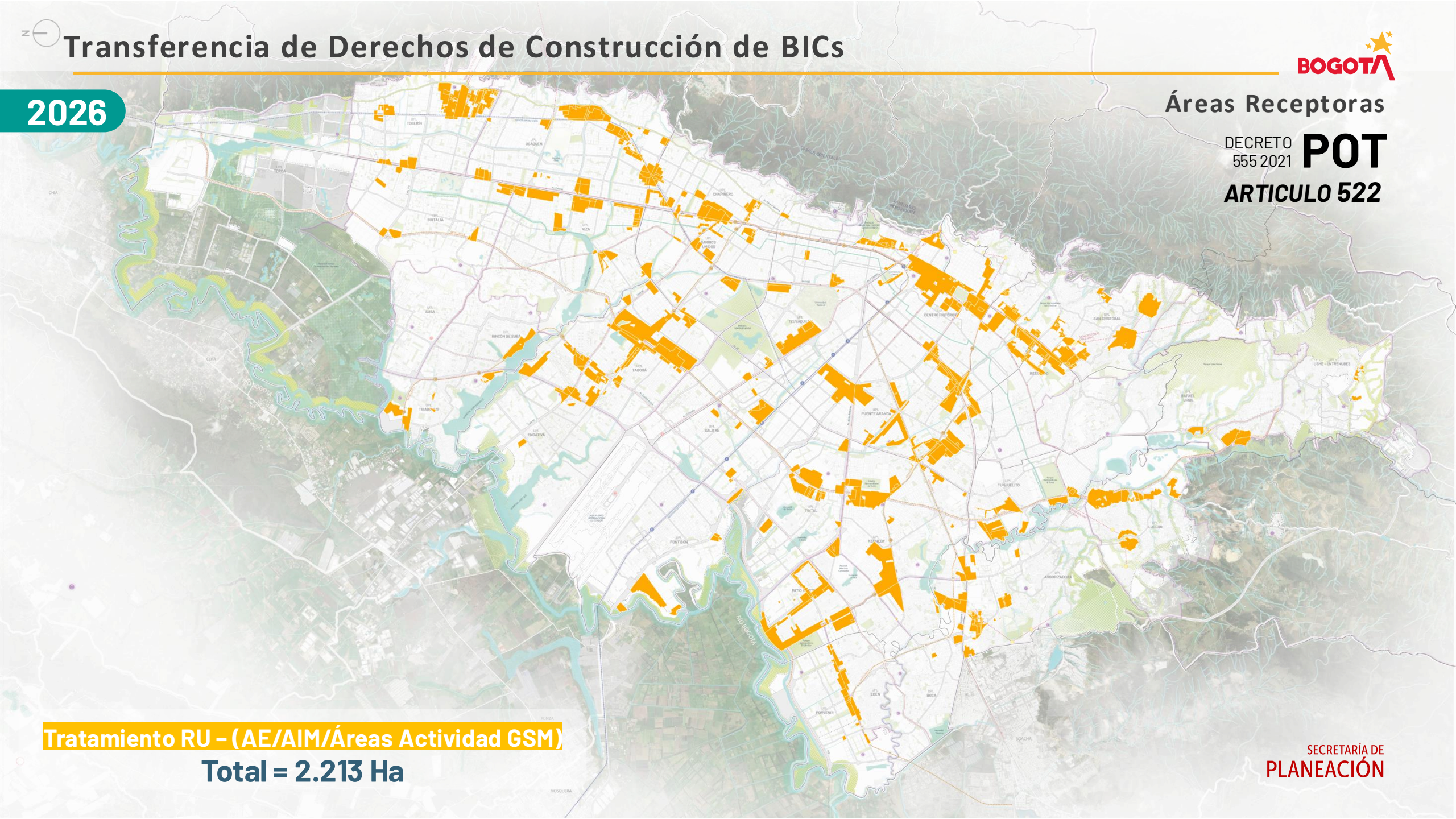
POT

ARTICULO 522

Tratamiento RU – (AE/AIM/Áreas Actividad GSM)

Total = 2.213 Ha

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



2026

1. Modificación Anexo 6 – POT Bogotá

Se ajusta el Anexo 6 del Decreto Distrital 555 de 2021 para armonizarlo con el Anexo 5, actualizar las intervenciones en BIC y sus colindantes, e incorporar lineamientos para predios en SIU sin categoría de intervención definida.

2. Redelimitación de los Sectores de Interés Urbanístico – SIU

Responde a conflictos normativos identificados y se requiere ajustar su delimitación para articular criterios patrimoniales (SCRD), urbanísticos (SDP) y de valoración (IDPC), incorporando dinámicas urbanas, proyectos de infraestructura y corrigiendo imprecisiones.

3. Para las intervenciones en las áreas de protección del entorno patrimonial-APEP

Conforme al artículo 85 del POT, se requiere la aprobación de un manual de lineamientos que aplicaría a predios dentro de las APEP, con el fin de que la intervención pueda ser evaluada por el Curador Urbano respectivo sin concepto precio del IDPC.

El manual contiene los lineamientos para los predios con relación visual con un BIC, buscando proteger las visuales patrimoniales sin limitar el desarrollo.



Hoy Bogotá cuenta con estabilidad normativa, reglas claras y seguridad jurídica, que impulsan la inclusión, la equidad y la concreción de proyectos estratégicos para mejorar la calidad de vida de su gente..










ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN


BOGOTÁ

Contacto:  www.sdp.gov.co
 @sdp.gov.co
 [+\(57\) 355 8000](tel:+573558000)

Síguenos:  [@planeacionbog](https://twitter.com/planeacionbog)
 [/PlaneacionBogota](https://www.facebook.com/PlaneacionBogota)