

# Etapa de Formulación de la Operación Estratégica – O.E en el área de influencia del Aeropuerto

---

**Objetivo:  
Establecer los  
ejes temáticos  
para el análisis de  
la O.E**

---

# Etapa de Formulación de la Operación Estratégica en el área de influencia del Aeropuerto

La Secretaría Distrital de Planeación se encuentra formulando un instrumento normativo para incentivar el desarrollo de una de las piezas urbanas más importantes de la capital y de la región: el área de influencia del Aeropuerto El Dorado.

La realización de este proyecto, concebido inicialmente como una Operación Estratégica en el primer POT de Bogotá (compilado por el Decreto 190 de 2004) requiere activarse, es así que la Administración Distrital plantea formular los instrumentos urbanísticos para consolidar más de 1.000 hectáreas del área de influencia del aeropuerto un nodo de desarrollo económico competitivo, que promueva la integración entre la actividad aeroportuaria y los encadenamientos productivos de Bogotá y la región. Este territorio cuenta con un potencial desaprovechado en términos de competitividad, preservación y protección ambiental y armonización entre las actividades aeroportuarias, productivas y residenciales de su entorno.

Es durante la etapa de formulación donde Camacol B&C inicia su participación mediante las observaciones de sus afiliados.

Basados en el desarrollo de los siguientes lineamientos Camacol B&C podrá visualizar retos y oportunidades comunicandolas oportunamente a la Secretaría Distrital de Planeación. Escoga uno o varios ejes temáticos para enviar sus observaciones:

# Etapa de Formulación de la Operación Estratégica en el área de influencia del Aeropuerto

## 1. Observaciones sobre Seguridad Jurídica

En este aspecto analizaremos sobre la constitución de los instrumentos jurídicos que le darán vida al proyecto bajo el actual o futuro POT de Bogotá. Igualmente, analizaremos cómo la Administración distrital plantea sobrepasar los obstáculos identificados en la concreción de proyectos públicos y privados en la zona de influencia planteada. Algunas consideraciones sobre el estado del proyecto actual:

- La intervención alrededor del Aeropuerto, además de ser contemplada por el POT vigente de la ciudad, es también compatible con la revisión general del POT actualmente en curso en el Concejo de Bogotá, pues en este último se esboza como una Actuación Urbana Integral, lo que garantiza su ejecución independientemente de la modificación del instrumento de ordenamiento.
- El acto administrativo de adopción de la intervención recogerá las disposiciones del Decreto 765 de 1999, el cual ya ha declarado la zona de influencia y las respectivas restricciones de usos y alturas alrededor de este perímetro.

# Etapa de Formulación de la Operación Estratégica en el área de influencia del Aeropuerto

## 2. Observaciones sobre Normativa Urbanística

En este aspecto analizaremos aspectos clave que deben ser tenidos en cuenta en la generación de la propuesta de la norma:

- ✓ Componentes de la estrategia normativa
  - ✓ Alcance de la normativa urbanística a proponer
  - ✓ Condiciones originadoras del cono de aproximación y de las restricciones de altura para nuevos desarrollos
  - ✓ Planes Parciales pre delimitados
  - ✓ Modelaciones sobre áreas de oportunidad
  - ✓ Plataforma de acceso a la información
- 
- Hasta ahora la etapa de formulación de la O.E se encuentra estructurando la reglamentación urbanística. Para ello la SDP realizó un estudio de aptitud de suelo en el que identificó, según variables como alturas, número de propietarios y tamaño de los predios, cuáles son los puntos del área de influencia que pueden detonar el desarrollo debido a su facilidad en cuanto a la gestión de suelo. En estos puntos de oportunidad se pretenden desarrollar una serie de proyectos priorizados por la administración, tales como Centros de Intercambio Modal, corredores ambientales y logísticos, intervenciones al espacio público y los equipamientos, entre muchos otros.

# Etapa de Formulación de la Operación Estratégica en el área de influencia del Aeropuerto

## 3. Observaciones sobre Instrumentos de Financiamiento

En este aspecto analizaremos los instrumentos para financiar los proyectos priorizados, así como las obligaciones y beneficios de los desarrolladores para el pago de cargas urbanísticas. Algunas consideraciones sobre el estado del proyecto actual:

- El desarrollo de la pieza está atado a un sistema de reparto de cargas y beneficios, mediante el cual los pagos por edificabilidad adicional serán reutilizados por un fideicomiso para el financiamiento de los sistemas de soporte requeridos por la operación.
- La gerencia del proyecto estará a cargo de la ERU, y buscará generar un desarrollo inmobiliario multiusos que mezclará usos comerciales, de servicios, industriales, de logística y residenciales donde la ubicación de cada uno de estos sea el óptimo.

## 4. Observaciones sobre Proyectos específicos

En este aspecto analizaremos los proyectos actuales y su impacto sobre desarrollos inmobiliarios, así como también la inclusión de nuevos proyectos de infraestructura y sus esquemas previstos de contratación. Los invitamos a consultar la presentación de la formulación de esta pieza de ciudad para consultar los proyectos priorizados por la administración distrital hasta el momento.