



UNIVERSIDAD  
La Gran Colombia

Fundada en 1951



Organización certificada bajo: iso 9001 de 2008



UNIVERSIDAD  
La Gran Colombia

Fundada en 1951

# MODELO DE NEGOCIOS DE LA FIRMA CONSULTORA PARA URBANIZACIONES CON CARGAS DE ZONAS DE CESIÓN AL DISTRITO



2M SOLUCIONES

EN CESIONES DE URBANISMO



CAROLINA MELGAREJO MÁRQUEZ  
INGRID JOHANNA MOLANO SAINEA





## Planteamiento del problema

De acuerdo con lo antecedentes y lo que se evidencia con el transcurrir de los años, el aumento de directrices y la fragmentación de las entidades de planeación de la ciudad, ocasiona que las constructoras y propietarios de proyectos de urbanismo en la ciudad de Bogotá, no culminen los procesos de recibos y escrituración de las áreas a ceder exigidas en sus proyectos, al generar a los propietarios y a las empresas un panorama complejo a la hora de entregar las zonas de cesión que deben transferir a la ciudad.





## Pregunta de investigación

¿Qué viabilidad tiene la estructuración de un modelo de negocios enfocado a prestar servicios de utilidad para los urbanizadores, que deben cumplir con las disposiciones legales sobre urbanismo en el Distrito de Bogotá, en particular las que tienen que ver con la cesión de zonas para el espacio público, desarrollando estos trámites en un proceso óptimo tanto para la ciudad como para los entes competentes, que garantice el aprovechamiento de dichas áreas para la libre dispersión de los ciudadanos?.





## Hipótesis

El modelo de negocios para empresa que busca asesorar y guiar a los urbanizadores, en los trámites relacionados con la entrega de áreas de cesión a la ciudad de Bogotá, logrando de alguna forma garantizar que estas áreas sean parte del espacio público para aprovechamiento de los ciudadanos y no queden como zonas sin tratamiento fomentando la inseguridad de los barrios bogotanos.



## OBJETIVO GENERAL

Proponer un modelo de negocios para una firma de asesoría que guíe y preste los servicios de estudios, diseños e interventoría para las constructoras y propietarios de proyectos urbanísticos con cargas de cesiones obligatorias gratuitas al distrito

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar la legislación colombiana actual para la creación de empresa enfocada al prototipo más adecuado para el presente modelo de negocios
- Evaluar la viabilidad del modelo de negocios de acuerdo a la carencia de unificación y veracidad de servicios prestados por la competencia
- Describir las actividades, estudios y diseños que prestaría la firma de acuerdo a la normativa distrital vigente

## Metodología

Se emplea una metodológica analítica y descriptiva debido a que el trabajo de investigación busca analizar un problema, describiendo cada uno de los elementos que se deben tener en cuenta para lograr el fin, el cual es ceder las áreas de cesión pública al distrito.

Se dio inicio a la investigación estudiando a las diferentes empresas que prestan los servicios que nuestro modelo de negocio busca implementar.

investigamos el alcance que ofrecen a urbanizadores, así como el reconocimiento a nivel distrital.

averiguación de los diferentes trámites que un urbanizador debe seguir ante las diferentes entidades con el fin de realizar la entrega de estas zonas de cesión al distrito.

Consultar los trámites que se nos solicitan para la constitución de la empresa y poder formalmente operar en el mercado y ofrecer estos servicios a nuestros posibles clientes bajo los lineamientos que la ley nos exige.

# CAPÍTULO I

## APROXIMACIÓN AL TEMA DE INVESTIGACIÓN

### JUSTIFICACIÓN



### MARCOS DE REFERENCIA

- Decreto 364 de 2013. "Por el cual se modifican las normas del POT de Bogotá D. C. adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000".
- Decreto 545 de 2016. "Por el cual se establece el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público"

- Todos los proyectos en densificación hagan un aporte proporcional a su efecto, en el espacio público, y que el cálculo de los aportes tenga una base legal, objetiva y conocida previamente.
- Tesis Universidad de Chile – Santiago de Chile, Hernández, 2014

- Las zonas de cesión obligatorias y gratuitas al Distrito Capital, son aquellas aprobadas y señaladas en los planos urbanísticos, con una destinación pública y usos específicos como vías, zonas verdes (parques) y demás que señale, como establece también sus dimensiones y linderos.

LEGAL

TEÓRICO

CONCEPTUAL



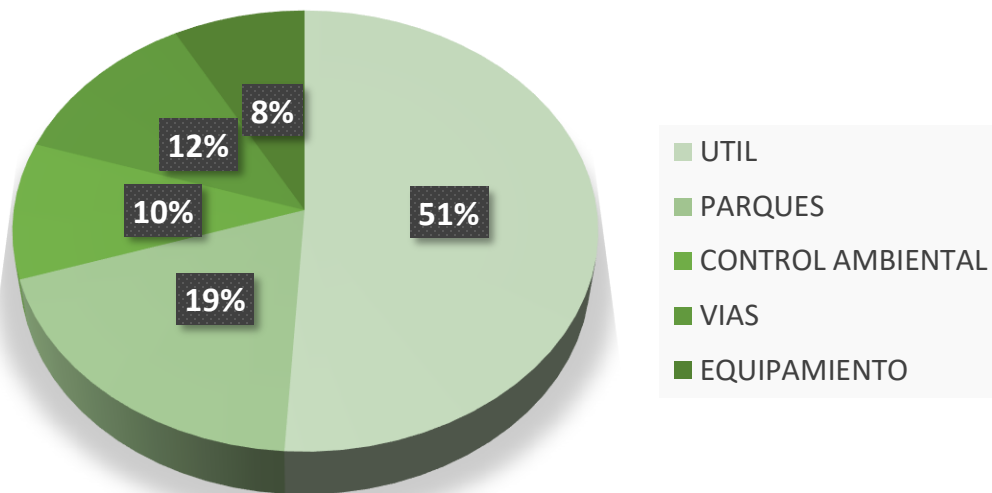


# CAPÍTULO II

## MODELO DE NEGOCIO QUE SE PROPONE

### OPORTUNIDADES EN EL MERCADO

#### ÁREAS DE PROYECTOS URBANÍSTICOS



### EMPRESAS SIMILARES



### ¿A QUIEN VA DIRIGIDO?





## CAPÍTULO III SERVICIOS QUE PRESTARÁ LA EMPRESA

### ESTUDIOS Y DISEÑOS

#### VIAS Y ANDENES - IDU

- Estudio de suelos y de tránsito
- Diseño de pavimentos y geométrico
- Diseño Arq. De andenes

#### PARQUES - IDRD

- Vocación del distrito
- Memoria de diagnóstico
- Diseño arquitectónico y geométrico

#### JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ

- Control ambiental
- Diseño paisajístico

#### EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS ESP

- Diseños de redes

### CONSTRUCCIÓN

#### ACOMPAÑAMIENTOS E INTERVENTORÍAS

Seguimientos en comités

Solicitud de acompañamientos de las Empresas de servicios públicos ESP

#### IDU

- Interventoría del IDU

#### IDRD

- Visitas IDRD

### ENTREGAS

#### OBTENCIÓN DE PAZ Y SALVOS

- Empresas de servicios públicos ESP

- IDRD

- Jardín Botánico

- IDU

#### Escrituración al distrito

- Entrega al DADEP



**IDRD**



**BOGOTÁ**  
HUMANIDAD



## CONCLUSIONES

se evidencian varios aspectos importantes de nuestra sociedad y los cuales solemos dar mínima importancia sin concientizarnos de que el espacio público que ofrecen las ciudades a sus habitantes, son un factor importante en el desarrollo de la comunidad.

Es importante la presencia de entidades privadas que decidan facilitar a los constructores y urbanizadores la realización de los tramites mencionados anteriormente y de esta manera se pueda garantizar que estos espacios sean cedidos al distrito y que sean aprovechados por las personas sin ningún tipo de restricción y por esto el fin de nuestro modelo de negocio planteado en el presente documento.



## APORTES DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Modelo de negocios con las siguientes características:

- Figura de Sociedad por Acciones Simplificadas y el cómo se crear una empresa en Colombia.
- Estudio de mercado y competencia para una firma que presta servicios a constructoras y urbanizadores con proyectos que contengan zonas de cesión.
- Propuesta de servicios fusionados de arquitectura e ingeniería para todos los procesos necesarios para proyectos con cargas de áreas de ceder al distrito.





## BIBLIOGRAFÍA

- <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=14976>
- [http://guiatramitesyservicios.bogota.gov.co/portel/libreria/php/frame\\_detalle\\_scv.php?h\\_id=44651](http://guiatramitesyservicios.bogota.gov.co/portel/libreria/php/frame_detalle_scv.php?h_id=44651)
- <http://www.dadep.gov.co/?q=transparencia/tramites-servicios/entrega-zonas-cesion-al-distrito-capital-vuc>
- <http://www.concol.com/content/productos-y-servicios>
- <http://www.bdigital.unal.edu.co/6999/1/393174.2011.pdf>
- <http://www.ccb.org.co/Cree-su-empresa/Pasos-para-crear-empresa>
- Tesis De Grado: Defensa del espacio público – Pontificia Universidad Javeriana – Bogotá, 2003
- Tesis De Grado: Espacio público y calidad de vida urbana – Pontificia Universidad Javeriana – Bogotá 2008
- Tesis De Grado: Aporte obligatorio al espacio público, cambios en la reglamentación y desafíos para el desarrollo inmobiliario – Universidad de Chile – Santiago de Chile 2014
- Tesis De Grado: Espacio público en Bogotá: La gestión de su infraestructura 1986 – 2007 – Universidad Nacional de Colombia 2011





# UNIVERSIDAD La Gran Colombia

Fundada en 1951



ISO 9001: 2008  
BUREAU VERITAS  
Certification

NºCO 239557

