



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

**INGRID JOHANNA MOLANO SAINEA
LEIDY CAROLINA MELGAREJO MÁRQUEZ**

Universidad La Gran Colombia
Facultad de Posgrados
Especialización en Gerencia
Bogotá, Colombia
2017

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

INGRID JOHANNA MOLANO SAINEA

LEIDY CAROLINA MELGAREJO MÁRQUEZ

Trabajo de investigación para optar al título de:

Especialista en Gerencia

Director:

JOSÉ IGNACIO GONZÁLEZ BUITRAGO

Universidad La Gran Colombia

Facultad de Posgrados

Especialización en Gerencia

Bogotá, Colombia

2017

Resumen

Partiendo del propósito de desarrollar un modelo de negocios dirigido a un mercado que en este momento es disperso y poco explotado, la entrega de zonas de cesión al distrito, en los últimos años ha ganado importancia y demasiada complejidad, los urbanizadores deben tomar conciencia de que estas áreas se tienen que proyectar de una manera rigurosa, de la mano con las entidades del distrito y así tener contemplado desde el principio del proyecto el presupuesto para este, todo esto de acuerdo a lo indicado en el Decreto 588 de 2015 que establece las obligaciones del urbanizador y el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público, por el cual el estado vela por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común.

Palabras clave:

Modelo, Portafolio De Servicios, Parques, Andenes, Vías, Zonas de cesión, Reserva ambiental, uso público.

Abstract

Based on the purpose of developing a business model aimed at a market that is now dispersed and underutilized, the delivery of transfer areas to the district, in recent years has become important and too complex, developers must be aware that these areas must be planned in a rigorous manner, hand in hand with the entities of the district and thus have contemplated from the beginning of the project the budget for this, all this according to what is indicated in Decree 588 of 2015 that establishes the obligations of the developer and the procedure for the material delivery and titling of the transfer areas and goods destined for public use, by which the state ensures the protection of the integrity of the public space and its destination for common use.

Key Words:

Model, Portfolio Of Services Parks, platforms, roads, concession areas, environmental reserve, public use.

Tabla de contenido

CAPÍTULO I	11
APROXIMACIÓN AL TEMA DE INVESTIGACIÓN	11
1.1 Planteamiento del problema	11
1.1.1 Formulación	11
1.1.2 Problema de investigación	13
1.1.3 Pregunta de investigación	13
1.1.4 Hipótesis	13
1.2 Objetivos	13
1.2.1 Objetivo general	13
1.2.2 Objetivos específicos	14
1.3 Justificación	14
1.4 Marcos de referencia	17
1.4.1 Marco conceptual	17
1.4.2 Marco teórico	19
1.4.3 Marco legal	21
1.5 Metodología	23
CAPÍTULO II	24
MODELO DE NEGOCIO QUE SE PROPONE	24
2.1 Idea general del modelo de negocios	24
2.1.1 Ejemplos proyectos urbanísticos con zonas de cesión al distrito	26
2.1.2 Necesidades insatisfechas que resuelve el modelo de negocios propuesto	29
2.1.3 Empresas que prestan productos o servicios similares	30
2.2 Oportunidades en el mercado	32
2.2.1 A quién va dirigido – clientes	32
2.2.2 Valor diferencial frente a las empresas que prestan servicios similares	32
2.3 Creación de empresa en Colombia	32
2.3.1 Empresa como persona jurídica	33
2.3.1.1 Figura de sociedad por Acciones Simplificadas	33
2.3.1.2 Documentación necesaria para constitución de empresa	34

2.3.1.3	Nombre de los administradores	35
CAPÍTULO III		36
SERVICIOS QUE PRESTARÁ LA EMPRESA		36
3.1.	SERVICIOS EN ETAPA DE ESTUDIOS Y DISEÑO	36
3.1.1.	Servicios ante el IDU	36
	Estudio de suelos	37
	Estudio de tránsito	38
	Diseño de pavimentos	39
	Diseño geométrico	40
	Diseño de andenes	40
	Modelo de manejo de tráfico	40
3.1.3.	Servicios ante el Jardín botánico de Bogotá	42
3.1.4.	Servicios ante la Secretaria Distrital de Ambiente	42
3.1.5.	Servicios ante el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD	44
3.2.	SERVICIOS EN ETAPA DE OBRA	45
3.2.1.	Acompañamiento de obra	45
3.2.2.	Solicitud de interventoría y acompañamiento a las Empresas de Servicios Públicos	45
3.3.	SERVICIOS EN ETAPA DE ENTREGA DE OBRAS	46
3.3.1.	Instituto de desarrollo urbano IDU	46
3.3.2.	Secretaria distrital de movilidad SDM	47
3.3.3.	Jardín botánico de Bogotá	48
3.3.4.	Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD	49
3.3.5.	Empresas de servicios públicos	49
3.3.6.	Departamento administrativo de la defensoría del espacio público DADEP	50
3.4.	COSTOS DEL SERVICIO	51
CONCLUSIONES		52
RECOMENDACIONES		54
BIBLIOGRAFÍA		55

INTRODUCCIÓN

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.

De otra parte, los constructores deben entregar unas zonas de cesión al distrito. Sin embargo, no todos cumplen con ello, quedándose con esos espacios para uso privado de determinada comunidad.

Lo anterior, debido a la complejidad de los trámites ante las entidades del distrito para la legalización y entrega de las áreas de cesión.

La empresa contactará las empresas constructoras y urbanizadoras con el fin de ofrecerles nuestros servicios y colaboración en dicho trámite, donde el cliente no tendrá que involucrarse en ningún tema relacionado con el trámite. Nuestra empresa se encargará de recolectar la documentación necesaria para entregar en las entidades que correspondan y de esa forma realizar la entrega formal de áreas de cesión al distrito.

De lo dicho anteriormente, surge la siguiente pregunta de investigación: ¿De qué forma, 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, coadyuva para garantizar que los urbanizadores entreguen efectivamente dichas áreas para la libre dispersión de los ciudadanos?

Para dar respuesta a esta inquietud se ha planteado el siguiente 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, el cual será construido a través de los siguientes objetivos específicos: a) Analizar la legislación colombiana actual para la creación de empresa enfocada al prototipo más adecuado para el presente modelo de negocios b) Evaluar la viabilidad del modelo de negocios de acuerdo a la carencia de unificación y veracidad de servicios prestados por la competencia y el c) Describir las actividades, estudios y diseños que prestaría la firma de acuerdo a la normativa distrital vigente.

Se empleará una metodología 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.

El valor social de esta investigación se encuentra en el hecho de hacer visible consiste en garantizar que todas las empresas constructoras y urbanizadores que deben entregar áreas de cesión, efectivamente lo hagan al distrito, debido a la importancia que representa el espacio público para el desarrollo urbano de una ciudad y en especial para una ciudad capital que no cuenta con espacio para la recreación y el disfrute del espacio público.

En el primer capítulo, denominado: Aproximación al tema de investigación, se desarrollará todo lo relacionado con los primeros pasos cumplidos dentro de la investigación, tales como. Pregunta de investigación, objetivo de la misma, la pregunta de investigación, los marcos de referencia y la metodología utilizada para realizar el presente trabajo.

En el segundo capítulo se contará la idea de modelo de negocio, se indicará el proceso de constitución de la empresa y bajo qué modalidad trabajará, así como caracterizarla bien de tal forma que supla la necesidad y resuelva el problema. Se

organizan los servicios que prestará y así mismo de que se comprende cada uno de ellos para conocer desde el principio su alcance.

Así mismo, estableceremos cuál es nuestra competencia directa y que servicios prestan a los que serían nuestros posibles clientes y de qué forma podremos lograr captar una mayor demanda para ofrecer el servicio.

Finalmente, en el tercer capítulo se describirán los servicios que ofrece la empresa de consultoría y acompañamiento en los diferentes trámites que las empresas constructoras y urbanizadores deben realizar ante las entidades distritales para el proceso de cesión de áreas, por lo tanto, nuestra empresa dentro de sus servicios, cuenta con la elaboración de todos los diseños técnicos que se requieran, así como los diferentes estudios técnicos y de viabilización de entrega de estas zonas y documentación requerida en las entidades competentes para de esta forma facilitar esta obligación y garantizar su entrega al distrito.

CAPÍTULO I

APROXIMACIÓN AL TEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento del problema

1.1.1 Formulación

El uso del espacio público comienza a tomar importancia desde la década de los años 30s, cuando se comienza a evidenciar de acuerdo con propuestas de Brunner y conceptos de urbanismo europeo, los cuales consideran la importancia de integrar el manejo ambiental y toda la infraestructura vial donde se articulan las alamedas, avenidas, plazas, parques y todas las zonas verdes que corresponden al espacio libre de uso público de determinada comunidad que habita un lugar.

En esta época, el gobierno comienza a tener en cuenta políticas de índole urbano asociadas en especial a la vivienda y por lo tanto se aprueban acuerdos con el fin de promover el desarrollo urbano de la ciudad, los cuales, sus alcances se limitan a controlar el crecimiento urbano dentro de los perímetros de servicios y a aplicación de normas de construcción.

De esta forma, se esperaba que los habitantes de determinado lugar no pasaran por alto estos espacios los cuales se estaban consolidando de manera desordenada y sin importancia para el estado, generando en estos espacios lugares para disposición de basuras, delincuencia y uso recreativo sin una estructura definida.

A todo lo anterior, se le sumaba una reconocida debilidad institucional que regula y administrara el uso y aprovechamiento colectivo de estas áreas de cesión, generando la pérdida y degradación de muchos espacios públicos de la ciudad, fragmentando y entorpeciendo la función inicial para lo cual habían sido concebidas. (Galeano Alegría, 2011, S.P)

Fragmentación que se ha visto reflejada en la proliferación de cerramiento ilícitos y la presencia de barreras físicas, que impedían la libre circulación y el libre contacto entre un híbrido contexto de una ciudad abierta y una urbanización cerrada, privando del derecho al uso público del ciudadano que demanda cada vez más una mejor calidad de vida.

La desorganización y falta de estructura se evidencia en el poco respeto que se tiene hacia los bienes de uso público, en la ocupación indebida de andenes, aprovechamiento económico de parqueaderos, invasión y ocupación de antenas sobre parques, privatización de las áreas de cesión obligatoria gratuitas en general, impidiendo de alguna forma el aprovechamiento de estas áreas por el colectivo general.

Sin embargo, el gobierno nacional ha instaurado una serie de lineamientos que tienen como prioridad la creación, recuperación y construcción de unas óptimas condiciones de espacio público para la concreción de una ciudad más amable e igualitaria. Políticas que dieron origen a la creación del Departamento de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), cuya misión es la de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida, por medio de una eficaz defensa del espacio público, de una óptima administración del patrimonio inmobiliario de la ciudad y de la construcción de una nueva cultura del espacio público que garantice su uso y disfrute común y estimule la participación comunitaria.

La forma de articular las áreas de cesión públicas para parques y equipamientos, bajo criterios de localización, obedece principalmente a una política urbana que ha visto en una planeación a largo plazo una lógica de implantación que apunta a complementar y conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del sistema del espacio público, proveer áreas de espacio público cercanas a zonas residenciales, proveer áreas de cesión cercanas a áreas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público o equipamientos. (Galeano, Alegría, 2011 S.P.)

1.1.2 Problema de investigación

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.

1.1.3 Pregunta de investigación

¿De qué forma, 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, coadyuva para garantizar que los urbanizadores entreguen efectivamente dichas áreas para la libre dispersión de los ciudadanos?

1.1.4 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.

1.2 Objetivos

1.2.1 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

1.2.2 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 con la carencia de unificación y veracidad de servicios prestados por la competencia
- Describir las actividades, estudios y diseños que prestaría la firma de acuerdo con la normativa distrital vigente

1.3 Justificación

El aumento acelerado en la población de la ciudad de Bogotá en las últimas décadas ha provocado la expansión en la construcción de la ciudad multiplicando así la demanda de los proyectos de vivienda obligando a las entidades gubernamentales a implementar nuevas medidas para poder controlar estas obras, aumentando también los lineamientos necesarios para regularizar estas construcciones mediante normas, decretos, cartillas, etcétera.

Además de haber generado reglamentos normativos, nacen las diferentes entidades públicas que vigilan y velan por el cumplimiento de dichas exigencias, como: Secretaria distrital de planeación 2006 (antes Departamento de Urbanismo 1933), IDU Instituto de desarrollo urbano 1972, IDRDI instituto distrital para la recreación y el deporte 1978, SDM Secretaria distrital de movilidad 2006, SDA Secretaria distrital de ambiente 2009, Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis (1955) 1990, UAESP Unidad Administrativa de Servicios Públicos 1994, DADEP Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público 1997.

Así mismo, como se han creado entidades para reglamentar diferentes aspectos de la ciudad, se crean elementos normativos con el fin de estandarizar,

gestionar e inspeccionar las construcciones de proyectos integrales como lo son: Los planes parciales, planes maestros, proyectos urbanísticos y proyectos a diferentes escalas.

En consecuencia, en la actualidad desarrollar un proyecto urbanístico en la ciudad de Bogotá se ha vuelto algo complejo y difícil de validar en forma integral dificultando así el desarrollo de los proyectos hasta a las constructoras con una larga trayectoria.

Por lo anterior se está generando gran demanda en las firmas especializadas que desarrollan estos procesos.

Al establecer un modelo de negocios para una firma que integre todos los trámites requeridos bajo las directrices de las diferentes entidades del distrito, se lograra una culminación acertada para obtener los recibos a satisfacción de dichas entidades.

Lo anterior necesario para sanear los inconvenientes que se presentan por la necesidad de presentar estudios, diseños y obras a diversas entidades del distrito y la escasa integración de directrices entre dichas entidades.

Tanto las empresas constructoras, propietarios, entidades del distrito y los habitantes de la ciudad se verán beneficiados al acceder y ganar espacios públicos adecuados con características diversas que correspondan a las diferentes demandas como, espacios de control ambiental, zonas recreativas, deportivas o pasivas, equipamientos, etcétera.

Desarrollar un modelo de negocios con estos fines se considera viable ya que, el proyecto consiste en unificar servicios que ofrecen firmas por separado, teniendo como fin la culminación eficaz de trámites exigidos por el distrito, evitando así que áreas de la ciudad destinadas para ser de uso público con diversas cargas dotacionales se pierdan por la falta de regularización y parafernalia de las entidades distritales.

Uno de los principales documentos oficiales que confirman esta necesidad es el DECRETO 327 DE 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”. DISPOSICIONES FINALES - ARTÍCULO 49 en donde nos indica las siguientes obligaciones generales que tiene el urbanizador:

- *Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollan y reglamentan, entre ellos, el presente decreto. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la ley 388 de 1997, así como en los artículos 275 y 478- numeral 10 del Decreto 190 de 2004.*
- *Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el deporte (IDRD).*
- *Formular el Plan Director para los parques de escala regional, metropolitana o zonal que hagan parte del proceso de urbanización.*
- *Adecuar y empujar las zonas de cesión pública para equipamientos y las zonas de control ambiental.*
- *Construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, con sujeción al plano urbanístico aprobado, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la entidad competente y las normas del Decreto 1003 de 2000, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.*
- *Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.*
- *Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.*
- *Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.*
- *Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados.*
- *Formular los estudios y efectuar las obras de recuperación morfológica y/o mitigación de riesgos cuando éstos se requieran.*
- *Cuando sea el caso, incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación y recuperación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.*

- *Parágrafo: Estas obligaciones quedarán inmersas en la correspondiente licencia de urbanismo, aun cuando en el texto de las mismas no fueran incluidas. (Luis Eduardo Garzón Alcalde Mayor, 2004)*

De la anterior lista se puede inferir que al momento en que la curaduría otorga una licencia de urbanismo, el urbanizador responsable queda obligado a desarrollar las áreas de cesión en sus tres (3) etapas, las cuales son diseños, obra y entrega, con todas sus diferentes exigencias y actualizaciones de normas y requerimientos según las entidades respectivas.

1.4 Marcos de referencia

1.4.1 Marco conceptual

De acuerdo con el glosario del decreto 190 de 2004 (junio 22) designan los siguientes significados, que hacen parte importante del presente modelo de negocio:

Un modelo de negocio describe las bases sobre las que una empresa busca crear, proporcionar y captar valor. El diseño del negocio es una herramienta para planificar cómo la empresa pretende servir a los clientes y cómo generar ingresos. Incluye, pues, los aspectos principales del negocio y ordena para que posteriormente podamos planificar la estrategia e implementación. (Alexander Osterwalder, 2010)

Ya que el modelo de negocios se define como el mecanismo para obtener ganancias y beneficios para la empresa. Se considera que el modelo de negocios de tipo multiplicativos es el adecuado para el presente plan de negocios. Multiplicativos: abarcan a las empresas que ofrecen productos o servicios especiales con valor agregado hacia el cliente, por lo que se necesita personal más calificado. La rentabilidad es mayor. Como su nombre lo indica, se caracterizan por crecer o extenderse hacia otras regiones mediante locales, sucursales o franquicias, para lograr atender a un número cada vez mayor de clientes. Este modelo crece, y son necesarias estrategias de replicación especiales para ser eficientes. (Rigoberto Acosta Tapia, COACH Latinoamérica, 2011)

Portafolio De Servicios: Un portafolio de servicios es un documento en el cual se contempla la información básica y precisa de nuestra empresa, en el cual incluimos: objetivos de la empresa, productos, servicios, garantías, socios, proveedores, respaldos, clientes de la empresa. Esta información debe ser breve pero concisa de tal manera que en pocas palabras el cliente la tenga en cuenta y le sea atractiva la propuesta que la empresa desea proyectar. (Luisa Fernanda Vargas, CENAL, 2014)

Espacio Público: Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. En el marco de la estrategia de ordenamiento del presente plan, constituyen espacio público los componentes de la Estructura Ecológica Principal, el subsistema vial del sistema de movilidad, el sistema de espacio público construido, las redes matrices del sistema de servicios públicos y las franjas de suelo para su localización, las zonas de cesión pública para uso dotacional y los equipamientos que se localicen en ellas.

Recreación activa: Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público. La recreación activa implica equipamientos tales como: albergues, estadios, coliseos, canchas y la infraestructura requerida para deportes motorizados.

Recreación pasiva: Conjunto de actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales sólo se requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas.

Tejido Físico: Es el resultado de la organización de los elementos de la ciudad, su infraestructura y su disposición en el espacio, convirtiéndose en el soporte de las interacciones cotidianas sobre el territorio.

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

Zona de manejo y preservación ambiental: Es la franja de terreno de propiedad pública o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida a la estructura ecológica, la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico.

Zona verde: Espacio de carácter permanente de dominio público o privado y/o uso público, que hace parte del espacio público efectivo, establecido con el objeto de incrementar la generación y sostenimiento ecosistémico de la ciudad y de garantizar el espacio mínimo vital para el desarrollo de los elementos naturales que cumplen funciones de pulmón verde para la ciudad. (Luis Eduardo Garzón Alcalde Mayor, 2004)

Uno de los principales documentos oficiales que confirman esta necesidad es el DECRETO 327 DE 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”. Capítulo 2 - Estructura funcional y de servicios artículo 12. Proporción de las cesiones públicas para parques y equipamientos en donde nos indica los siguientes porcentajes de aprovechamiento:

PROPORCIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la

conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas. (Luis Eduardo Garzón Alcalde Mayor, 2004,)

1.4.2 Marco teórico

La tesis que a continuación se enuncian nos informa del porqué del déficit de espacio público en muchas de las ciudades principales, entendiéndolo que no es sólo por falta de inversión de dinero en el mismo, sino también tiene mucho que ver el tema de las personas que comprenden una comunidad determinada y como ellos se involucran para la defensa y desarrollo de este espacio.

TESIS DE GRADO: Defensa del espacio público – Pontificia Universidad Javeriana – Bogotá, Gómez Montes, 2003 en la cual se manifiesta que:

...El orden de los espacios abiertos, como calles y parques, debe ser un valor social por excelencia que genera confianza, respeto y tranquilidad en la comunidad, porque contribuye a mejorar las condiciones de vida urbana y a neutralizar, así sea en mínima parte, las agresiones propias de una gran ciudad (visuales, auditivas, de tránsito, de seguridad, etc.).

... en ese orden de ideas, las reglas diseñadas para la preservación del espacio público, desde que sean razonables, no pueden ser consideradas como un impedimento para la libertad de las personas sino la base misma de esa libertad, extendida y articulada para todos. En consecuencia, los ciudadanos deben sujetarse a los mandamientos constitucionales y legales que regulan el debido aprovechamiento del espacio público, como parte de su responsabilidad con la comunidad y de sus deberes constitucionales...

Lo anteriormente citado lo encontramos importante y pertinente para nuestro trabajo debido a que nos muestra y ratifica la necesidad del espacio público para el desarrollo de una comunidad en especial y como esto brinda la libertad que el ser humano necesita y tiene como derecho.

TESIS DE GRADO: Espacio público y calidad de vida urbana – Pontificia Universidad Javeriana – Bogotá, M. Daza, 2008. Enuncia:

... La calidad de vida urbana trasciende hacia el plano de las oportunidades de acceso y aprovechamiento de los bienes y servicios propios del entorno urbano y se ubica en los términos y escenarios que desarrolla Amartya Sen en su texto “Desarrollo y libertad”, en dicho texto Se demuestra que el problema del desarrollo no se circunscribe exclusivamente a un problema de ingreso per cápita sino que comprende dimensiones relacionadas con las posibilidades reales de inserción y participación de los individuos en las instancias, espacios e instituciones propiamente generadas por el colectivo social; este hecho comporta la relación del componente físico con el institucional de manera connatural en la medida en que, como se ha mencionado previamente, es este el espacio de encuentro y construcción

del sentido de colectivo social... La calidad de vida se relaciona con el concepto de capacidad cuyo alcance remite a la posibilidad tangible de desarrollar actividades técnicamente posibles y socialmente deseables lo cual se liga evidentemente con las características y atributos del espacio construido, en especial con los equipamientos que se constituyen en el plano de soporte funcional a la actividad residencial y a la interacción de los individuos. Es de esta manera como la ciudad presenta una doble naturaleza: es condicionada y condicionante de los individuos que habitan en ella...

TESIS DE GRADO: Aporte obligatorio al espacio público, cambios en la reglamentación y desafíos para el desarrollo inmobiliario – Universidad de Chile – Santiago de Chile, Hernández, 2014, la cual propone una modificación en la reglamentación, dejando como opción lo siguiente:

...1. Que todos los proyectos en densificación hagan un aporte proporcional a su efecto, en el espacio público. 2. Que el cálculo de los aportes tenga una base legal, objetiva y conocida previamente.

Lo primero es debido a que la cesión de terrenos se hace efectiva principalmente en los proyectos de urbanización, por lo que el cambio implica que todas las construcciones y ampliaciones de obras contribuyan y lo segundo responde a dar transparencia al valor del aporte por proyecto tal, que sea una información conocida por los desarrolladores inmobiliarios en la etapa de factibilidad.

Que todos los proyectos de construcción aporten al espacio público basta con agregar la frase en la ley, pero determinar cuánto debiese ser el aporte para que se cumpla el principio de proporcionalidad incorpora complejidad al proyecto...

Éste es el escrito más importante, debido a que nos informa de cómo en Chile, por ley, se le obliga a las empresas constructoras a ceder el espacio destinado para uso público, sin que se convierta a través del tiempo en un espacio de uso exclusivamente privado. Las constructoras deben concientizarse y cumplir con sus obligaciones con la sociedad, garantizándoles su libre esparcimiento en los espacios destinados para ello.

TESIS DE GRADO: Espacio público en Bogotá: La gestión de su infraestructura, Morales Sánchez, 1986 – 2007 – Universidad Nacional de Colombia 2011, enuncia:

... La carta dota a los ciudadanos de una herramienta procesal que les permite hacer un control efectivo de los asuntos públicos, es especial, del uso o abuso del espacio público, el cual debe ser cuidado y preservado en principio por el Estado, pero al ser los ciudadanos en su totalidad beneficiarios del buen uso que se le dé al espacio público, son a su vez los más indicados para denunciar, exigir, y demandar del estado no solo su efectiva protección y creación, porque bien es sabido que el espacio público requiere de inversiones para consolidarse como un lugar en que los ciudadanos puedan recrearse, socializarse y etc....

Así mismo, el fin de la ley 388 de ordenamiento territorial, la cual se menciona en la presente tesis debido a su importancia y su fin:

... 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales...

... los planes de ordenamiento territorial deben considerar, retrospectivamente y prospectivamente los espacios públicos y aquellos privados con destinación pública por cuanto no solo se tienen en cuenta los que se consideran como tal en el presente sino que de manera proporcional al crecimiento de la comunidad deben proyectarse los espacios necesarios para la circulación, recreación, esparcimiento, educación y cultura de los ciudadanos del futuro, razón por la cual la comunidad puede participar activamente en la consolidación del Plan de Ordenamiento Territorial...

1.4.3 Marco legal

Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".

Ley 769 de 2002 "Por la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones".

Ley 810 de 2003 "Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones".

Decreto Ley 1421 de 1993 "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá".

Decreto Nacional 948 de 1995, "Por el cual se reglamentan, parcialmente la Ley 23 de 1973, los Artículos 33, 73, 74, 75 y 75 del Decreto-Ley 2811 de 1974; los Artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49 de la Ley 9 de 1979; y la Ley 99 de 1993, en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire".

Decreto Nacional 1469 de 2010 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones".

Decreto Distrital 357 de 1997 "Por el cual se regula el manejo, transporte y disposición final de escombros y materiales de construcción".

Decreto 980 de 1997 "Por el cual se distribuyen algunos negocios y asuntos de la Secretaría de Obras Públicas al Instituto de Desarrollo Urbano".

Decreto 161 de 1999 "Por el cual se establece un procedimiento para la titulación de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas y se dictan otras disposiciones".

Decreto 502 de 2003 "Por el cual se modifica el Decreto N° 161 de marzo 12 de 1999, mediante el cual se establece un procedimiento para la titularización de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas".

Decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

Decreto 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital".

Decreto 364 de 2013. "Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004".

Acuerdo Distrital 02 de 1999, "Por el cual se crea el sistema de información de la Malla Vial de Santa Fe de Bogotá".

Resolución 1050 de 2004 "Por la cual se adopta el Manual de Señalización Vial - Dispositivos para la Regulación del Tránsito en Calles, Carreteras y Ciclorrutas

de Colombia, de conformidad con los artículos 5°, 113, 115 y el párrafo del artículo 101 de la Ley 769 del 6 de agosto de 2002".

Resolución 4100 de 2004 del Ministerio de Transporte "Por la cual se adoptan los límites de pesos y dimensiones en los vehículos de transporte terrestre automotor de carga por carretera, para su operación normal en la red vial a nivel nacional".

Resolución 1287 de 2010 "Por medio de la cual tramita una revocatoria directa parcial de la Resolución No. 147 de 8 de julio de 2008".

1.5 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.

Después entramos en la 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. Cada trámite requiere de unos requisitos determinados y de documentación específica, acorde a la entidad y el trámite a realizar. Es por ello que se requieren de documentos de carácter jurídico y técnico.

Por lo tanto, al conocer ya todos los procedimientos que se deben seguir, se procedió a 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 II

MODELO DE NEGOCIO QUE SE PROPONE

2.1 Idea general del modelo de negocios

En modelo de negocios presentado en el siguiente trabajo está enfocado a crear una firma de arquitectos e ingenieros que desarrollarían en un solo lugar los estudios, diseños, trámites y consultoría de todo lo relacionado con las zonas de cesión que contienen los proyectos de urbanismos en sus tres etapas de desarrollo las cuales son: diseños, obra y entrega al distrito.

La firma estaría dirigida a empresas constructoras y propietarios de proyectos urbanísticos los que según el Decreto 327 De 2004 están compuestas por unos porcentajes de zonas de cesiones gratuitas al distrito.

Los componentes regularmente de un cuadro general de áreas en un plano urbanístico son los siguientes:

- Área bruta
- Área de reserva vial
- Área de cálculo de índices
- Área de control ambiental
- Área neta urbanizable (cálculo de cesiones) 100%
- Área de parques y equipamiento comunal
- Cesión obligatoria para parques 17%
- Parque aumento de edificabilidad (adicional)
- Equipamiento comunal 8%
- Área de vías locales vehiculares
- Área útil

Los elementos que se tendrán en cuenta en el presente modelo de negocios son los incluidos en el cuadro de áreas de cesión gratuita al distrito también contenido en los planos urbanísticos, que son los siguientes:

Control ambiental

Parques y parques adicionales

Vías locales vehiculares

Estos anteriores regularizados mediante los siguientes artículos:

Control ambiental

De acuerdo con el Decreto 327 de 2004 - artículo 17. Previsiones para el sistema vial y de servicios públicos en el proceso de urbanización.

d. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial y complementaria V-0, V-1, V-2, V-3 y V-3E, con un ancho mínimo de 10 metros a cada lado de la vía, las cuales constituyen bienes de uso público y serán de cesión obligatoria y gratuita. Estas áreas no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento y no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan. (Luis Eduardo Garzón Alcalde Mayor, 2004)

Parques

Como dice en el Decreto 327 de 2004 - artículo 12. Proporción de las cesiones públicas para parques y equipamientos.

Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público. (Luis Eduardo Garzón Alcalde Mayor, 2004)

Vías locales vehiculares

Según el DECRETO 190 DE 2004 - Artículo 169. Malla Vial Local.

La malla vial local en la zona urbana estará conformada por vías de mayores especificaciones que enmarquen zonas de 6 hectáreas aproximadamente (250 x 250 metros). Dentro de dichas zonas y a distancias de 100 metros con respecto a las vías de mayor jerarquía, deberá definirse, como mínimo, una vía que garantice la accesibilidad a las edificaciones que origine la urbanización (Luis Eduardo Garzón Alcalde Mayor, 2004)

Los elementos restantes, como los equipamientos, su diseño y construcción no hacen parte de la obligatoriedad del urbanizador, según el Decreto 619 De 2000
Subcapítulo 4.

Normas aplicables a los parques y zonas de equipamiento comunal público. Artículo 247. Obligación del proyecto específico para los parques vecinales. "Las zonas destinadas a

equipamiento comunal público se entregarán empujadas y con andenes. (alcalde mayor Enrique Peñalosa Londoño, 2000)

Así también las reservas viales que son áreas destinadas para las ampliaciones de vías proyectadas, sus diseños ni construcción hacen parte de las obligaciones del urbanizador según Decreto 469 De 2003:

Artículo 136. El artículo 158 del Decreto 619 de 2000, quedará así: Artículo 158. Definición y dimensión de las reservas viales. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), con base en estudios técnicos que realice por sí mismo o a través de las entidades encargadas de la ejecución de los proyectos de construcción, adecuación y mantenimiento, definir en detalle las zonas de reserva vial, señalarlas cartográficamente e informar de ello al Departamento Administrativo de Catastro Distrital (DACD) para lo de su competencia. (alcalde mayor Enrique Peñalosa Londoño, 2000)

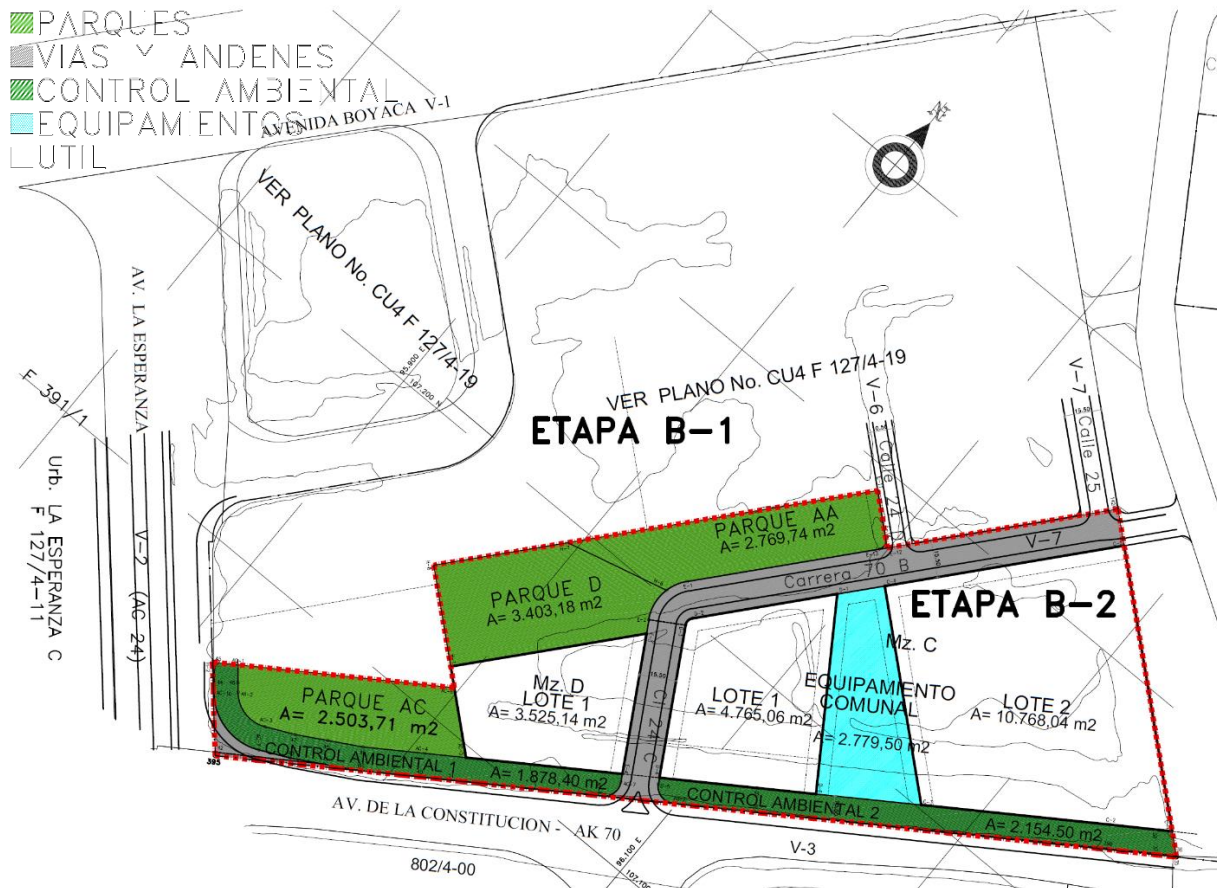
De acuerdo con lo anterior, los equipamientos comunales, las reservas viales y claramente el área útil, comprendidas dentro de las zonas de los proyectos urbanísticos, no se tendrán en cuenta dentro del presente modelo de negocios.

2.1.1 Ejemplos proyectos urbanísticos con zonas de cesión al distrito

Proyecto 1 - Urbanización esperanza Etapa B-2

Proyecto ubicado en la localidad de Fontibón, con el siguiente cuadro de áreas

CUADRO DE ÁREAS		
Descripción	Área	Porcentajes
Área neta urbanizable	39.118,28	100 %
Control ambiental	4.033,09	10.31%
Parques y equipamientos	12.897,28	32.97%
• Parque obligatorio	6.650,10	17 %
• Parque aumento de edificabilidad	3.117,72	7.97%
• Equipamiento comunal	3.129,46	8%
Vías locales vehiculares	4.752,87	12.15 %
Cesión total	21.683,26	55,43%

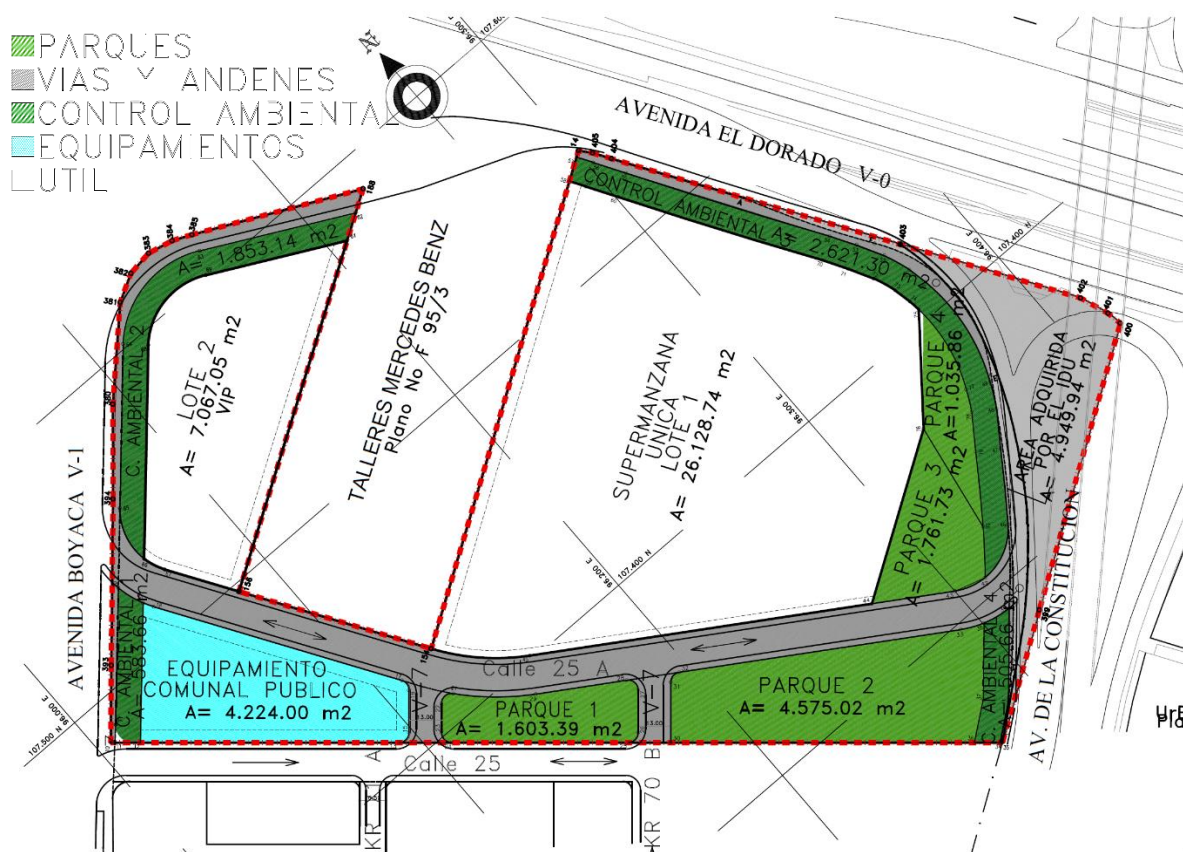


Fuente: Plano CU3-F 127/4-20 planoteca, secretaria distrital de planeación, Imagen propia

Proyecto 2 – Urbanización Centro Empresarial La Esperanza

Proyecto ubicado en la localidad de Fontibón, con el siguiente cuadro de áreas

CUADRO DE ÁREAS		
Descripción	Área	Porcentajes
Área neta urbanizable	52.799,13	100 %
Control ambiental	5.563,76	10.54%
Parques y equipamientos	13.200,00	25%
• Parque obligatorio	8.976,00	17 %
• Equipamiento comunal	4.224,00	8%
Vías locales vehiculares	6.403,34	12.13 %
Cesión total	25.167,10	47,67%



Fuente: Plano CU3-F 391/4-02 planoteca, secretaria distrital de planeación, Imagen propia

En los dos proyectos analizados, se puede evidenciar que las cargas de zonas de cesión gratuitas al distrito son importantes siendo estas de más o menos en el 50% del área total del predio, demostrando así lo significantes que son estas en los proyectos urbanísticos, por eso, esta necesidad se convierte en una oportunidad de negocios ya que las constructoras al desarrollar planes de esta magnitud, ponen su mayor porcentaje de concentración e importancia, a los proyectos que pueden desarrollar en el área útil, pues claramente son los que les generaran los ingresos.

2.1.2 Necesidades insatisfechas que resuelve el modelo de negocios propuesto

Aunque en la actualidad el campo de la arquitectura y la ingeniería es un mercado variado y algunas ramas algo saturadas, algunos de los complementos que tiene un urbanismo nuevo son menospreciados y pasan a un segundo plano ya que el negocio base de las constructoras en este tipo de proyectos es la venta de los inmuebles proyectados en el área útil. Para las constructoras es claro que, se deben construir parques andenes y vías de accesos a sus proyectos, pero lo que muchas desconocen son las gestiones que se deben adelantar y todas las instituciones distritales que entran a figurar en cada uno de estos procesos.

Este problema se presenta más en los urbanizadores pequeños mientras que las grandes constructoras, aunque no tienen un área específica dentro de su plata física para estos trámites, si subcontratan estos trabajos, y a su vez, las empresas a las que contratan subcontratan algunos de dichos trámites, lo anterior ocurre porque el tema de zonas de cesión contiene diversos diseños y estudios que son desarrollados por diferentes profesionales, y las empresas que prestan alguno de estos servicios no tienen en su equipo todos los profesionales necesarios para dichos estudios y diseños.

Por lo anterior el presente modelo de negocios está encaminado a la constitución de una firma que incluya dentro de su organización todos los profesionales y componentes necesarios para desarrollar todo lo pertinente al diseño, construcción y entrega al distrito de las mencionadas zonas de cesión.

2.1.3 Empresas que prestan productos o servicios similares

Empresa: Consultoría Colombiana S.A. (CONCOL)

Productos y Servicios que presta

- Estudios de Prefactibilidad y Factibilidad Técnica, Legal, Financiera, Ambiental y social.
- Planeación y Estructuración Integral de Proyectos
- Diseños Arquitectónicos
- Diseños de Ingeniería
- Project Management
- Gestión Ambiental y Social
- Control de Obras, plazos y Presupuestos
- Gestión de Riesgos

(Concol, 2017)

La empresa Concol con más de 40 años de funcionamiento, está enfocada en macro proyectos de ingeniería en diferentes países de Latinoamérica y presta algunos servicios de estudios y diseños para urbanismo entre ellos estudios de ingeniería, suelos y topografía, pero no presta el servicio integral para todos los aspectos que conllevan las zonas de cesión a la ciudad de Bogotá, servicios de seguimiento a trámites ante las entidades específicas, ni los tramites finales de entrega y escrituración al distrito capital.

Empresa: Cav arquitectos SAS

Productos y Servicios que presta

- Informe de tránsito
- Estudio de suelos
- Diseño de estructura de pavimentos
- Diseño de andenes tipo IDU
- Diseño de señalización
- Diseño geométrico de vías

- Propuesta de especies arbóreas
- Diseño De Parques

(Brochure Cav Arquitectos, 2015)

La empresa Cav Arquitectos está enfocada al diseño y construcción de espacio público en general en la ciudad de Bogotá, tiene 10 años de experiencia en este campo, sus funcionarios son arquitectos, por lo que todos los servicios de ingeniería son sub contratados por la empresa, lo que genera sobre costos e implicaciones generales con respecto a la compilación y articulación de los diferentes estudios y diseños de un mismo proyecto.

Empresa: Plinark SAS- ingeniería topografía arquitectura

Productos y Servicios que presta

- Topografía
- Diseño geométrico
- Estudio de suelos
- Diseño de señalización
- Informe de transito

(Plinark, 2017)

La empresa Plinark, tiene un año de funcionamiento y presta servicios de topografía e ingeniería en el campo del urbanismo, pero no presta servicios de arquitectura ni los trámites pertinentes a las entregas de zonas de cesión al distrito.

Al estudiar superficialmente estas tres empresas que prestan servicios similares, podemos concluir que no existe una empresa que preste integralmente los servicios requeridos para los diseños, estudios, seguimiento, interventoría y trámites que requiere unas zonas de cesión al distrito, al ser un trámite tan diverso en donde intervienen profesiones como: arquitectos, ingenieros de suelos, ingenieros de vías y señalización, ingenieros ambientales y abogados, las diferentes empresas de arquitectura e ingeniería no ofrecen todos los servicios necesarios para el desarrollo general de esta parte de los proyectos de urbanismo.

2.2 Oportunidades en el mercado

La firma prestará servicios que hasta el momento están siendo ofrecidos por diferentes empresas o profesionales individualmente, lo que lleva a un sobre costo por cada estudio o diseño subcontratado y un reproceso en la articulación de los diferentes estudios y diseños al no tener a los diseñadores disponibles para cualquier aclaración o cambio en el proyecto, estas reuniones solo se presentan en comités distantes y regularmente no se hacen con todos los profesionales que intervienen en los proyectos.

2.2.1 A quién va dirigido – clientes

El modelo de negocios va dirigido a todos los propietarios y constructoras de proyectos de urbanismo que dentro de sus cargas tengan zonas de cesión gratuita obligatoria al distrito

La firma acompañará al urbanizador en las diferentes etapas del desarrollo de sus procesos: estudios y diseños, construcción y entregas a las diferentes entidades distritales.

2.2.2 Valor diferencial frente a las empresas que prestan servicios similares

El valor agregado que tiene el modelo de negocios es el de unificar estudios, diseños, seguimientos, trámites y entregas de las urbanizaciones, con el fin de facilitar al cliente el progreso de los proyectos y tener un respaldo para la eficaz modificación y actualización constante de los mismos en sus tres etapas de desarrollo. Y así, proporcionar al urbanizador responsable, un dinámico apoyo a todo lo correspondiente con las zonas de cesión adquiridas en sus proyectos.

2.3 Creación de empresa en Colombia

Para crear una empresa en Colombia, deben tenerse en cuenta unos aspectos previos, los cuales son indispensables para realizar el trámite ante las entidades correspondientes.

Debe escogerse el tipo de empresa que se constituirá:

Persona Natural: Debe registrarse ante la Cámara de Comercio de Bogotá con original de documento de identidad, Formulario Único Tributario (RUT), formularios disponibles en la Cámara de Comercio de Bogotá, Formulario de Registro Único Empresarial y Social (RUES), carátula Única Empresarial y anexos. Según corresponda, Formulario de registro con otras entidades.

2.3.1 Empresa como persona jurídica

Es una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente.

Así mismo, deberá acomodarse a algún tipo de empresa de acuerdo a su clasificación: Sociedad Limitada, Empresa Unipersonal, Sociedad Anónima, sociedad colectiva, sociedad comandita simple, sociedad comandita por acciones, empresa asociativa de trabajo, sociedad por acciones simplificada.

2.3.1.1 Figura de sociedad por Acciones Simplificadas

Las Sociedades por Acciones Simplificadas S.A.S. son un modelo legal para la constitución de personas jurídicas, que tuvo su origen en la Ley 1258 del 05 de diciembre de 2008; ésta Ley opera de forma independiente, puesto que no introdujo ninguna modificación en el Código de Comercio.

Con la entrada en vigencia de dicha normatividad, el gobierno nacional estableció que ya no podrían seguirse constituyendo Sociedades Unipersonales y a cambio ofreció un nuevo modelo, el de las S.A.S. que ha generado varias ventajas en términos económicos y administrativos, representados en su constitución y aval de su información financiera.

En general las S.A.S. son un modelo jurídico para la constitución de empresas en Colombia, que tiene ciertas ventajas que han hecho que este tipo de

sociedad sea la preferida para conformar nuevas organizaciones; en el siguiente cuadro se observan los aspectos más importantes de las S.A.S.

Sus principales características son:

- Tipo societario autónomo
- Naturaleza comercial
- Sociedad de capitales
- Accionistas responden hasta el monto de sus aportes
- Estructura de gobierno flexible
- Simplificación de los trámites de constitución
- Prohibición de acceder al mercado público de valores

2.3.1.2 Documentación necesaria para constitución de empresa

Debe realizarse el registro ante la Cámara de Comercio de Bogotá con los siguientes documentos: original de documento de identidad, Formulario Único Tributario (RUT), formularios disponibles en la Cámara de Comercio de Bogotá, Formulario de Registro Único Empresarial y Social (RUES), carátula Única Empresarial y anexos. Según corresponda, Formulario de registro con otras entidades; con el cual la Cámara de Comercio de Bogotá envía la información a la Secretaría de Hacienda Distrital con el propósito de llevar a cabo la inscripción en el Registro de Información Tributaria (RIT), siempre y cuando las actividades que va a realizar se lleven a cabo en Bogotá y estén gravadas con el impuesto de Industria y Comercio (ICA).

Debe realizarse el documento de constitución:

Minuta de constitución: Por documento privado, si la empresa a constituir posee activos totales por valor inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales vigentes o una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores y no se aportan bienes inmuebles.

Nota: Independientemente del valor de los activos o de la planta de personal, también se podrá constituir la empresa por documento privado a través de la figura

de Sociedad por Acciones Simplificadas con las formalidades que establece la ley 1258 de 2008.

Escritura pública: En cualquier notaría, sin importar el valor de los activos o el número de trabajadores, según lo establecido en el artículo 110 del código de comercio. Cuando se aporten bienes inmuebles, el documento de constitución deberá ser por escritura pública, el impuesto de registro deberá ser cancelado en oficina de instrumentos públicos y presentar copia del recibo o certificado de libertad que acredite la inscripción previa de la escritura pública en esa oficina, al momento de presentar los documentos.

Después se verifica el nombre de tal forma que no se encuentre en uso por otra empresa, es decir, homónima; así mismo, se verifica el código CIIU, el cual corresponde al código de la actividad económica que se dedica la empresa y se procede a realizar el trámite de solicitud de NIT, para lo cual es necesario contar con el Formulario de Registro Único Tributario (RUT). (Cámara de comercio de Bogotá, 2017 S.P)

2.3.1.3 Nombre de los administradores

La empresa estará constituida principalmente por dos socios quienes serán la Arq. Ingrid Molano Sainea y Arq. Carolina Melgarejo Márquez. Así mismo, contarán con la colaboración de profesionales de diferentes disciplinas tales como, ingenieros civiles, ingenieros ambientales, forestales, electricistas, hidrosanitarios, topógrafos, trabajadores sociales, Geotecnistas, entre otros.

CAPÍTULO III

SERVICIOS QUE PRESTARÁ LA EMPRESA

Luego de estudiar la necesidad que se está generando en el distrito con las nuevas exigencias de las entidades, además de examinar las empresas que prestan servicios similares, podemos concluir que los servicios y el valor agregado que tendría la firma resultado de este modelo de negocios, serían la de unificar todos los servicios que necesita un urbanizador o una constructora en los proyectos con cargas de zonas de cesión al distrito, ya que dichas empresas al no prestar todos los servicios necesarios para desarrollar estos proyectos, ocasionan en los mismos reprocesos y errores al empalmar estudios y diseños, retrasos en obra y desorden a la hora de la integración de documentación para las posteriores entregas de dichas obras, por lo anterior en el presente capítulo se describen todos los estudios, diseños y servicios que prestaría la firma en las tres etapas de desarrollo de los proyectos con áreas de cesión a la ciudad.

3.1. SERVICIOS EN ETAPA DE ESTUDIOS Y DISEÑO

Los estudios y diseños son los que se realizan antes de iniciar las obras civiles, incluyen la aprobación por cada entidad distrital respectivamente, esto con el propósito de cumplir con la normativa y especificaciones de cada entidad, y así, en los casos que corresponda, obtener el acompañamiento de las interventorías de las entidades del distrito, para avalar cualquier ajuste en obra para su posterior recibo.

3.1.1. Servicios ante el IDU

Dependiendo de la escala del proyecto urbanístico el urbanizador deberá gestionar los estudios y diseños para las vías locales o intermedias correspondientes, en el IDU en su sección de grupo urbanizadores DTAI, el cual revisará y aprobará los conjuntos de: vías y/o andenes.

Estudio de suelos

El estudio de suelos se realiza para generar el diseño de pavimentos para las vías a construir y las recomendaciones para la estructura de los andenes, rampas vehiculares y materiales a instalar.

De acuerdo con una cotización de la empresa LFO (2017) se realizan los siguientes trabajos:

Exploración del Subsuelo y Ensayos de Laboratorio

De acuerdo con las características del suelo en la zona se considera necesaria la ejecución de cuatro (4) sondeos a 4.0 m bajo el nivel de la superficie. Estas perforaciones serán ejecutadas con un equipo motorizado de broca helicoidal y muestreo continuo, cuyos resultados se complementarán con ensayos de resistencia al corte con veleta in-situ y con ensayos de resistencia a la penetración dinámica (PDC).

Se obtendrán muestras remoldeadas para su clasificación visual y para realizar en el laboratorio 4 ensayos de clasificación y humedad.

Adicionalmente se excavarán tres (3) apiques de los cuales se extraerán muestras inalteradas en molde CBR, con el fin de realizar ensayos de penetración para obtener parámetros y establecer las características de la subrasante.

Informe y Recomendaciones

Con la información obtenida en campo y laboratorio se elaborará un informe detallado el cual incluirá como mínimo:

- Perfiles estratigráficos y cuadro de resultados de ensayos.*
- Caracterización del perfil estratigráfico de acuerdo con las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR/10.*

- *Se determinarán los espesores de pavimentos rígidos y flexibles, basados en los resultados de los ensayos de CBR.*

- *Recomendaciones constructivas y de excavación que sean del caso.*

(LFO ingenieros de suelos 15807,2016 cotización proyecto Urb. Los Naranjos)

Estudio de tránsito

El estudio de tránsito es el informe necesario para establecer los ejes equivalentes de acuerdo con los aforos que se realizan en vías cercanas al proyecto y teniendo en cuenta la proyección de tránsito vehicular a 10 o 20 años, además de incluir las rutas futuras del sistema integrado de transporte que se proyectan para las vías a construir.

De acuerdo con la cotización de la empresa Plinark SAS, los trabajos incluirían:

- *Aforos vehiculares de acuerdo con los lineamientos de la SDM. (Aforos con registro fotográfico y plano de localización del mismo)*
- *Factores de expansión*
- *Factores de ajuste por estacionalidad*
- *Análisis de carril de diseño de acuerdo con direccionalidad y distribución*
- *Determinación de las tasas de generación y atracción de viajes en vehículos livianos, transporte público y camiones para aplicar al proyecto.*
- *Proyecciones a 10 y 20 años*
- *Calculo y proyección del TPD (Tránsito Promedio Diario) discriminado por tipología vehicular para diseño de pavimentos.*
- *Se entregará informe escrito con el detalle de las actividades realizadas, cálculo de tasas de crecimiento, cálculo y proyección de TPD; así como la composición detallada del tránsito y proyecciones del mismo, para revisión y aprobación de la interventoría del IDU.*

Documentación Requerida

- *Plano en medio magnético, donde se muestre la totalidad de las vías que hacen parte del Proyecto los cuales deben contener las características de las vías (anchos, tipo, nomenclatura, etc.).*
- *Definición y localización de los usos del suelo a implementar dentro del proyecto.*
- *Para los usos de suelo diferentes a residencial (comercio y servicios, dotacional, institucional) se requiere estimación aproximada de los metros cuadrados a construir.*
- *Para el uso de suelo residencial número y tipo de viviendas a construir.*
- *Etapas y cronograma de implementación del proyecto.*
- *Estrato del Proyecto.*
- *Cuadro de áreas y cálculo de estacionamientos.*

(Plinark SAS, 2017, Cotización proyecto Urb. Villa Claudia Reservado)

Diseño de pavimentos

El informe para la estructura de pavimento flexible, diseño de la estructura para andenes y espacio público, además de la información secundaria (hidráulica y Geometría), se desarrolla tomando la información del informe de tránsito y suelos para cada una de las secciones en estudio.

De acuerdo con la cotización de la empresa Plinark SAS, los trabajos incluirían:

- *Recolección y selección de información mediante promedio y/o percentil (.85) de los resultados de los ensayos de geotecnia y espesores.*
- *Diseño de pavimento flexible, mediante la metodología AASHTO 93, teniendo en cuenta los parámetros del IDU.*
- *Recomendación de los materiales a instalar según especificaciones IDU-ET-2011. Incluyendo el uso de mezclas con grano de caucho (Resolución 6981-2011) y de materiales reciclados (Resolución 1115-2012).*
- *Se elaborará informe con los resultados obtenidos y recomendaciones.*
- *Diseño de andenes mediante el manual de espacio público del ICPC o cartilla de andenes del IDU.*

- *Diseño de cicloruta, en cuanto a espesores de pavimento, teniendo en cuenta la normativa del IDU.*

Lo anterior se ejecutará bajo a las siguientes normas técnicas:

- *Especificaciones técnicas IDU ET-2011.*
- *Manual de diseño para bajo volumen de tráfico del IDU.*
- *Guía de diseño de pavimentos AASHTO 93.*
- *Cartilla de andenes IDU 2015*

(Plinark SAS, 2017, Cotización proyecto Urb. Villa Claudia Reservado)

Diseño geométrico

El diseño geométrico es el que le da la definición final a las vías e indica los niveles futuros que tendrá la misma, de estos niveles se basarán los niveles de andenes y demás aspectos del proyecto. De este se ejecutarán planos de planta perfil y secciones transversales que deben constituir planos para su posterior construcción, incluyendo secciones típicas de vía, con las dimensiones de los espesores resultantes para la estructura de pavimentos y localización de sumideros (en concordancia con el plano de drenajes)

Diseño de andenes

Este diseño comprende la propuesta arquitectónica de acabados de un andén el cual debe cumplir con la actualización de cartilla de andenes del 2015 y estos planos incluyen detalles de rampas peatonales, vehiculares y perfiles, además de los cruces con los diseños de señalización, iluminación y sumideros, estos necesarios para la ubicación de las rampas y la arborización nueva.

Modelo de manejo de tráfico

Este permiso se solicita a la hora de la ejecución de la obra con el fin de señalar debidamente los alrededores de la misma y así evitar interrupciones en la circulación peatonal y vehicular, esta incluye señalización, cerramientos e implementación de senderos provisionales:

De acuerdo a la cotización de la empresa Cav Arquitectos SAS, los trabajos incluirían:

- *Programa y actividades de obra: conocer el alcance de los trabajos, equipos y maquinaria a utilizar, tiempos de ejecución, sistema de ejecución de obras, facilidades de tráfico en el sector, etc.*
- *Reconocimiento del sitio de la obra: reconocimiento de los sitios del proyecto para la determinación de la zona de influencia, usos del suelo y generadores, clasificación vial, identificación de elementos de la infraestructura vial tales como carriles, bahías, andenes, ciclorrutas, dispositivos de control, facilidades peatonales, etc.*
- *Complemento y/o actualización de toma de información en campo de volúmenes vehiculares, volúmenes peatonales y de bicicletas, según sea el caso según el concepto técnico 16 de la SDM, para determinar la hora de máxima demanda de los flujos motorizados y no motorizados con el fin de mitigar el impacto en el horario de trabajo.*
- *Revisión e inventario de las condiciones físicas y operativas del sector.*
- *Diseño del modelo de mitigación: análisis de las condiciones existentes para definir el manejo de vehicular, y la entrada y salida de vehículos con materiales de la obra, etc.*
- *Programación de los periodos de trabajo y las afectaciones que se requieran en el tráfico y/o en los desplazamientos.*
- *Calculo de capacidad y nivel de servicio con y sin PMT mitigando el impacto generado en las vías que enmarcan el proyecto.*
- *Estudio de las normas vigentes sobre manejo de vehículos pesados en el sector y el Distrito Capital.*
- *Requerimientos de señalización y dispositivos de Seguridad Vial según Resolución 1050 de mayo 2004 del Ministerio de Transporte y legislación pertinente.*
- *Diseño del PMT específico para el sitio de intervención cumpliendo las especificaciones y requerimientos estipulados en los conceptos técnicos 16, 17 y 18 de la Secretaría Distrital de Movilidad.*
- *Dibujo, ploteo y elaboración del informe.*
- *Presentación del modelo de Manejo de Tránsito específico ante la Secretaría Distrital de Movilidad y sustentación del mismo*
(Cav Arquitectos SAS, 2016, Cotización proyecto Urb. El ensueño)

3.1.2. Servicios ante la Secretaría de Movilidad

Diseño de señalización

El diseño de señalización El diseño de la señalización vertical y horizontal se hará con base en el manual de señalización, dispositivos para la regulación de

tránsito en calles. Este diseño será radicado en la Secretaría de Movilidad para su aprobación.

3.1.3. Servicios ante el Jardín botánico de Bogotá

Propuesta y diseño de arreglos florísticos y paisajísticos

Gestión ante el Jardín Botánico para la aprobación de los diseños de arborización.

Este trámite se desarrolla en dos reuniones en el Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis:

Reunión N°1: Presentación de propuesta paisajística y consenso de ajustes de los diseños y planos.

Reunión N° 2: Aprobación de diseño paisajístico

3.1.4. Servicios ante la Secretaria Distrital de Ambiente

El trámite para la autorización de tratamientos ante la Secretaria Distrital de Ambiente se realiza cuando en el predio de la urbanización hay arborización existente que de acuerdo con los diseños se requiera talar o trasladar, esta gestión incluye las siguientes actividades según cotización de la empresa Cav Arquitectos SAS:

Inventario forestal al 100% para todos los individuos con altura superior a 1,5 metros, de la zona que no pudo ser inventariada por efectos de la inundación en la primera etapa del trabajo forestal.

Toma de datos silviculturales y fitosanitarios, georeferenciación y marcación de individuos.

Elaboración del Informe de Aprovechamiento Forestal completo.

Elaboración de las fichas forestales aprobadas, conforme al formato estipulado por la Secretaría Distrital de Ambiente (Ficha Tipo 1 y 2).

Asesoría y acompañamiento en la gestión forestal para la autorización de tratamientos ante la Secretaría de Ambiente Distrital.

(Cav Arquitectos SAS, 2015, Cotización proyecto Urb. Santuario B)

3.1.5. Servicios ante la Secretaria Distrital de Planeación

Licencia de intervención del espacio público

Esta licencia se obtiene cuando se requiere intervenir espacio público ya escriturado al distrito, cuando los proyectos urbanísticos colindan o bordean con andenes ya existentes y se necesitan rehabilitar o modificar para construir los accesos al proyecto nuevo, este diseño arquitectónico contempla elementos prefabricados y mobiliario urbano aprobados en las cartillas de andenes y de mobiliario urbano de la secretaría distrital de planeación.

De acuerdo a la cotización de la empresa Cav Arquitectos SAS, los trabajos incluirían:

Plano de estado actual.

- *Registro fotográfico.*
- *Carta de redes existentes servicios públicos: Acueducto, Codensa, E.T.B y Gas natural*
- *Planos de diseño arquitectónico.*
- *Cruce de proyecto de iluminación.*
- *Perfiles viales.*
- *Cortes de andén tipo, confinamiento transversales, rampas peatonal y accesos vehiculares.*
- *Detalles específicos.*
- *Presupuesto de obra.*
- *Elaboración de la carta de solicitud y el formulario correspondiente.*
- *Radicación ante la Secretaria Distrital de Planeación*
- *Seguimiento de los trámites.*

(Cav Arquitectos SAS, 2017, Cotización proyecto Urb. Bodytech – Sede Chapinero)

3.1.5. Servicios ante el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRDR

Diseño de parques

Ante el instituto distrital para la recreación y el deporte, se tramita la aprobación del diseño de parques de las diferentes escalas teniendo en cuenta la vocación estipulada para cada zona en los planes generales de la ciudad de Bogotá.

De acuerdo a la cotización de la empresa Cav Arquitectos SAS, los trabajos incluirían:

Planos de los diseños del parque con la siguiente información:

- *Plantas con cotas altimétricas y planimetrías*
- *Dos cortes*
- *Cuadros de convenciones conforme a rótulo vigente para parques vecinales producto de los procesos de urbanización*
- *Cuadro de arborización propuesta y existente*
- *Manejo de agua lluvia*
- *Propuesta de iluminación*
- *Manejo y desarrollo de infraestructura pro movilidad reducida*
- *Localización*
- *Detalles mobiliario y prefabricados de cartilla*
- *Detalles arquitectónicos*
- *Cuadro de coordenadas*
- *Cuadro de áreas*

Memoria de diagnóstico:

- *Análisis fotográfico del estado actual de la cesión*
- *Ficha de inventario del parque propuesto*
- *Copia de la comunicación de lineamientos IDRDR*
- *Render del parque propuesto*
- *Diagnóstico del lugar*
- *Conclusiones de diagnóstico*
- *Objetivos de diseño*
- *Decisiones de ordenamiento*
- *Registro fotográfico*
- *Esquema Básico de diseño*
- *Propuesta de mobiliario*

- *Propuesta de iluminación*
- *Propuesta hidrosanitaria*
- *Propuesta de señalización*
- *Propuesta paisajística*
- *Propuesta de arborización*

(Cav Arquitectos SAS, 2017, Cotización proyecto Urb. La felicidad)

3.2. SERVICIOS EN ETAPA DE OBRA

Estos servicios se prestan al tener los estudios y diseños aprobados por las entidades correspondientes, y se proyecta iniciar obra. Para esto se requiere ante algunas entidades solicitar interventoría, revisión periódica por dichas entidades o permisos para iniciar obras.

3.2.1. Acompañamiento de obra

Este acompañamiento se presta con el fin de que la obra se desarrolle lo más adecuada y óptimamente posible, esto se realizaría mediante comités semanales en obra, y la retroalimentación constante con cada diseñador del proyecto además del acercamiento periódico de las entidades distritales, para avales a los cambios que puedan surgir los diseños aprobados.

3.2.2. Solicitud de interventoría y acompañamiento a las Empresas de Servicios Públicos

Cada empresa de servicios públicos tiene sus gestiones establecidas para la construcción de sus canalizaciones de redes, así:

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB)

De acuerdo a la ubicación del proyecto asigna una interventoría la cual estaría pendiente de los materiales, certificaciones, diseños y modificaciones en la ejecución de la obra

Codensa S.A

La empresa de energía realiza visitas periódicas a las obras con el fin de aclarar, avalar y supervisar las obras y la inserción de la canalización ya que esta entidad implanta directamente su cableado.

Empresa de telecomunicaciones de Bogotá ETB

Esta empresa internamente propone el diseño de redes de acuerdo al proyecto de urbanismo y hace acompañamiento periódico en la obra al urbanizador quien es el responsable de la construcción de la canalización proyectada.

Gas Natural Fenosa

Las directrices de esta empresa son que tanto el diseño como la instalación de las redes son ejecutadas por sus propios contratistas y empleados, por lo que por parte del urbanizador se debe tramitar la solicitud de los diseños, las visitas a la obra y la preparación de las excavaciones para la inclusión de dichas redes.

3.3. SERVICIOS EN ETAPA DE ENTREGA DE OBRAS

Al finalizar las obras se debe iniciar el trámite final de las zonas de cesión, la cual es la obtención de recibos y paz y salvos de cada una de las entidades distritales, para luego hacer la entrega final de las áreas de cesión al departamento administrativo de la defensoría del espacio público DADEP

3.3.1. Instituto de desarrollo urbano IDU

Con la ejecución de la obra completa de andenes y vías se inicia con la solicitud de recibo de metas físicas de las mismas por parte del IDU

De acuerdo a la FO-CI-22 lista de chequeo para recibo e informe final de las áreas de cesión Versión 1.0 del IDU, los documentos requeridos son los siguientes:

- o *Copia de la Resolución de Urbanización, prórrogas, modificaciones y revalidaciones.*
- o *Copia del plano Urbanístico (incluyendo el de las modificaciones) medio físico y digital formato CAD.*

- o *Descripción breve del proyecto urbanístico en lo relacionado a las zonas de cesión de las vías locales y/o intermedias.*
- o *Comunicaciones de aprobación del estudio de tránsito y de los diseños geométrico, arquitectónico, estructural de andenes y de pavimentos.*
- o *Aclaraciones técnicas en los cambios de diseño, exclusiones de metas físicas, informe de control de calidad de materiales empleados en la obra, según las Especificaciones de Construcción Vigentes del IDU.*
- o *Presentación de los ensayos de IRI (Índice de Rugosidad Internacional), aplica para calzada vehicular construida en asfalto, y Deflectometría aplica para calzada vehicular construida en asfalto o concreto rígido. Además se deberá presentar el Informe de evaluación estructural para el período de diseño y/o para el período de amparo de la póliza.*
- o *Oficio o acta de aprobación integral de verificación topográfica de meta física y de estado superficial de pavimentos y espacio público de las obras ejecutadas.*
- o *Registro fotográfico georeferenciado, antes, durante y después de la ejecución de la obra de las zonas de cesión de las vías locales y/o intermedias.*
- o *Copia bitácora de obra.*
- o *Copia del oficio de aprobación del presupuesto y solicitud de expedición de pólizas de cumplimiento de disposiciones legales en su amparo de estabilidad.*
- o *Copia de las pólizas de cumplimiento de disposiciones legales en su amparo de estabilidad.*

(Instituto de desarrollo urbano IDU, 2017, FO-CI-22)

3.3.2. Secretaria distrital de movilidad SDM

El diseño de señalización vertical y horizontal aprobada por la SDM, tiene una vigencia de dos años, si no se construye dentro de ese tiempo o si la entidad actualiza alguna norma, especificación o cartilla, se deberá revalidar el diseño a la hora del recibo de los elementos instalados y de ser así corresponderá renovar en obra lo necesario para su posterior recibo.

3.3.3. Jardín botánico de Bogotá

Luego de la siembra de toda la arborización aprobada en el acta de diseño, se realizan las siguientes actividades, de acuerdo a la cotización de la empresa Cav Arquitectos SAS:

Levantamiento Código Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano - SIGAU

- *Verificación árboles en campo*
- *Levantamiento de información dasométrica y fitosanitaria del arbolado presente en el área solicitada.*
- *Especificación de especie.*
- *Ingreso de información al aplicativo móvil SIGAU.*
- *Entrega de información al jardín Botánico*
- *Diligenciamiento planillas formato SIGAU - JBB*

MANTENIMIENTO ÁRBOLES EXISTENTES

Incluye las siguientes actividades: Plateo, poda de ramas y poda de rebrotes.

Ver Anexo registro Fotográfico

TRATAMIENTO SANITARIO ESPECÍFICO

Incluye tratamiento fitosanitario específico (aplicación foliar por contacto de producto químico) para cinco (5) árboles de la especie sangregado (Croton Sp) los cuales presentan síntomas de herbivoría debido al ataque de Sangalopsis eliterna (Lepidóptera: Geometridae), que es un insecto correspondiente a una polilla que en estado larval ha ocasionado defoliación severa de estos árboles, se evidencio afectación en más del 70% de su follaje. Ver Anexo registro Fotográfico

Productos a entregar:

- *Cartera de campo diligenciada en aplicativo móvil SIGAU y formato JBB*

Requerimientos para desarrollar las actividades

- *Levantamiento topográfico árboles requeridos para código SIGAU*

(Cav Arquitectos SAS, 2017, Cotización proyecto Urb. Centro Empresarial La Esperanza)

3.3.4. Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD

Con el fin de entregar el parque al IDRD se hará la solicitud de visitas para verificación de obra según lo aprobado en diseños.

También el acompañamiento en la ejecución de arreglos o adiciones si son requeridas por el funcionario del IDRD en visitas.

Presupuesto para solicitud de póliza de estabilidad de obras a favor del DADEP

3.3.5. Empresas de servicios públicos

Las actividades para obtener constancias de recibos y paz y salvos por parte de las empresas de servicios públicos.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB)

Constancia de entrega y recibo de las obras de urbanismo firmada por la E.A.A.B

Digitalización de planos record de las redes de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y presentación de los mismos ante la entidad.

Trámites para obtención del acta de entrega y recibo final de urbanizaciones

Codensa S.A

Constancia de entrega y recibo de las obras de urbanismo firmada por CODENSA

Trámites para obtención del acta de recibo de obras

Empresa de telecomunicaciones de Bogotá ETB

Constancia de entrega y recibo de las obras de urbanismo firmada por la ETB

Trámites hasta la obtención del acta de verificación final de obra y la empresa ETB

Gas Natural Fenosa

Constancia de entrega y recibo de las obras de urbanismo firmada por GAS NATURAL

Trámites hasta la obtención de la certificación ST la cual es el paz y salvo por concepto del desarrollo de la ejecución de las obras de urbanismo

3.3.6. Departamento administrativo de la defensoría del espacio público

DADEP

Gestión, coordinación para la entrega física de las zonas de cesión de las diferentes urbanizaciones, con base en lo exigido en el formato de acta de entrega de áreas de cesión el cual contempla toda la documentación obtenida en los puntos anteriores del presente modelo de negocios, además de la constitución de las pólizas de estabilidad a favor del IDU y del IDRD.

También se solicita la visita en donde el DADEP hace la verificación de que las zonas a ceder están libres, sin ningún tipo de ocupación ilegal o cerramiento.

Paralelamente se hace el desenglobe de las áreas del proyecto y genera la minuta para la escrituración de las zonas a ceder.

3.4. COSTOS DEL SERVICIO

Este servicio no se podrá cuantificar previo al estudio de cada uno de los casos, puesto que cada uno es diferente dependiendo de aspectos tales como la localidad donde se encuentra ubicado el proyecto, los impactos ambientales, la vocación de la zona donde se encuentra localizado el edificio, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, reservas viales, el nivel freático del terreno de implantación, el porcentaje de área a ceder al distrito para aprovechamiento de uso público, la disponibilidad de los servicios públicos que haya en la zona y la proyección general de acuerdo a lo establecido por Planeación Distrital a las diferentes zonas de la ciudad.

Por lo tanto, en cuanto se cuente con la anterior información y se tenga establecido cada uno de los aspectos que afectan el costo de los servicios, se procederá a presentar una cotización especificando el alcance de los trabajos a realizar para la entrega a satisfacción de las áreas de cesión pública al distrito.

CONCLUSIONES

Esta modalidad de negocio garantiza que los urbanizadores entreguen efectivamente las áreas de cesión para espacio público al distrito, debido a que se presta un servicio integral, que acoge todos los estudios técnicos, administrativos y legales que se requieren para dicho trámite sin excusa de los extenso y complicado de la diligencia.

Así mismo, se evidencian varios aspectos importantes de nuestra sociedad y los cuales solemos hacer caso omiso o simplemente 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, en estas áreas es donde nos relacionamos, establecemos comunicación con las personas, nos recreamos y dispersamos, realizamos actividades tales como hacer ejercicio o simplemente salir a tomar aire.

Sin embargo, nuestra sociedad poco se ha interesado y tomado cartas en el asunto para garantizar que estos espacios sean preservados, cuidados y se les dé efectivamente el uso que corresponde. Adicionalmente, de que arbitrariamente se tomen estos espacios, los cuales son públicos y se les dé un uso exclusivo, para una comunidad determinada, volviéndose este un espacio privado para todas las personas que quisieran aprovecharlo.

Otro fenómeno que podemos encontrar es que los urbanizadores que realizan proyectos de vivienda, están obligados a ceder determinados metros cuadrados, destinados para uso de espacio público, lo cual toma una serie de trámites ante diferentes entidades distritales, con las cuales debe legalizarse una serie de documentos administrativos, legales y técnicos y de esta forma realizar la entrega del espacio destinado para espacio público al distrito para aprovechamiento de la comunidad.

Es por ello, que 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.

RECOMENDACIONES

El presente modelo de negocio representa un inicio oportuno para personas interesadas en modelos de negocios para Colombia, donde les indica el cómo se crear una empresa en el país y especifica las características de la figura de Sociedad por Acciones Simplificadas, además del estudio de mercado y competencia para una firma que presta servicios a constructoras y urbanizadores con proyectos que contengan zonas de cesión.

Así, mediante una propuesta de servicios fusionados de arquitectura e ingeniería se proyecta un modelo de negocios completo para todos los procesos necesarios para proyectos con cargas de áreas a ceder al distrito.

BIBLIOGRAFÍA

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>

<http://www.coachlatinoamerica.com/blog/los-3-tipos-de-modelos-de-negocio-utilizados-por-las-empresas/>

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