

SALITRE

LA BOGOTÁ DEL SIGLO XXI



SALITRE: UNA OPORTUNIDAD ÚNICA

En los años 40, Bogotá era una ciudad que nacía en el centro colonial y terminaba en la Calle 80. El recorrido total se realizaba entre los cerros de la Carrera 7, hasta la naciente Carrera 30, desde donde se podía apreciar un gran paisaje verde dominado por la sabana, con inmensas extensiones de lotes vacíos.

En esa época, todavía no había un plan concreto para la Calle 26, aunque era clara su función de conectar el centro de la ciudad al oriente, con el Aeropuerto Internacional El Dorado al occidente y servir como antesala espacial de Bogotá y el país.

Su planeación como una de las principales vías comenzó con el llamado Plan Piloto de Bogotá de 1950 de Le Corbusier, quien visualizó la capital colombiana como una ciudad moderna y desarrolló un diseño robusto, que nunca llegó a implementarse.

A lo largo del tiempo, la también llamada Avenida El Dorado se ha transformado en una de las más

importantes vías. El proceso de cambio y desarrollo de la zona aledaña tomó más tiempo del esperado, pero no impidió su consolidación como una de las áreas más atractivas para inversionistas, quienes definitivamente han ayudado a su crecimiento, movidos por el interés de invertir, pero también de ocupar sus edificios.

Las razones del crecimiento y fortalecimiento de la zona son varias: la construcción del TransMilenio a todo lo largo de la avenida, el establecimiento de ecosistemas empresariales y la utilización del sector como el eje central de la renovación del Centro Administrativo Nacional (CAN).

Con este informe esperamos aportar información valiosa y herramientas para los inversionistas, que con ideas y grandes proyectos, seguirán impulsando a Bogotá a consolidarse como la capital moderna, progresista y competitiva que está destinada a ser.

por **Juan Carlos Delgado**

Country Manager de
Cushman & Wakefield Colombia

LA BOGOTÁ DEL SIGLO XXI

Desplegado a lo largo del eje El Dorado, Salitre es el submercado de oficinas más importante de Bogotá y el único que cuenta con inmuebles corporativos emplazados fuera del tejido urbano de la ciudad. Es la zona que conecta el Aeropuerto Internacional El Dorado con el centro histórico, y nos resulta atractiva por múltiples factores.

En primer lugar, su distribución como submercado lineal transversal a la montaña, constituido por edificios de una destacable diversidad de tipologías. Por otro lado, su ubicación estratégica y su amplia red de movilidad y conectividad, que permiten el acceso diario de la población del sur de la ciudad

a las áreas centrales, tanto a través de transporte privado, como público.

En cuanto a su posición en el mercado, en Salitre se encuentra el 35,2 % de la superficie arrendable, con sus 592.599 m² de oficinas clase A, sobre un total de 1.682.873 m². Todas estas características se suman a un futuro cercano más que promisorio.

Junto con Oficina Urbana, consultores urbanísticos internacionales, repasamos la historia, analizamos el presente y anticipamos el futuro de este polo de oficinas e inmuebles logísticos moderno y en crecimiento que, entre el centro histórico y la puerta de entrada a la ciudad, conforman la Bogotá del siglo XXI.



SALITRE A LO LARGO DE LA HISTORIA

La Calle 26 se ha ido transformando a la par del crecimiento de Bogotá. En la expansión, el límite de Bogotá estaba marcado por la Iglesia de San Diego en el Siglo XX. Sería en 1936 que esta calle se ampliaría con la inauguración de Ciudad Universitaria y entre 1952 y 1958 se prolongaría para conectar el centro con el Aeropuerto Internacional El Dorado.



1606
Construcción de la Iglesia de San Diego.



1832
Instalación del Cementerio Central, el más antiguo de la ciudad.

1891
Inauguración de la fábrica de cervezas Bavaria, en un terreno que luego fue el Centro de Convenciones y Eventos de Bogotá Gonzalo Jiménez de Quesada, donde hoy se levanta el edificio Atrio.

1909
Creación de la Escuela Superior de Guerra, en el actual territorio del Hotel Tequendama.



1937-1945
Construcción de la Ciudad Universitaria y ampliación de la Calle 26 desde la Carrera 7.

1949-1950
Contratación, por parte del distrito, del urbanista Le Corbusier, para la planificación de la Calle 26 y de la ciudad.

1952
Inicio de los trabajos de ampliación de la Calle 26 hasta el aeropuerto.

1952 -1970
Desarrollo de proyectos residenciales entre carreras 30 y 68, tales como La Esmeralda, el Centro Urbano Antonio Nariño y Quinta Paredes.



1955-1972
Construcción del Centro Administrativo Nacional (CAN) y reubicación sobre la Calle 26 de todas las entidades del gobierno nacional.



1980
Inauguración de la Torre Colpatria, primer proyecto de oficinas privado que, hasta 2016 fue el edificio más alto de Bogotá.



1979
Declaración de la Calle 26 como Corredor de Uso Industrial, desde la Avenida Boyacá hasta el aeropuerto. Instalación de edificaciones como la de El Tiempo y Legis Carvajal.

1984-1998
Puesta en marcha del único desarrollo urbanístico planeado en toda la historia del país: Ciudad Salitre Occidental. Entrega de proyectos como el Terminal de Transportes de Ciudad Salitre, Maloka, Salitre Plaza Centro Comercial y Sede y Centro Empresarial Salitre de la Cámara de Comercio de Bogotá.

2000-2004
Modificación en la normativa, que desde ese momento, habilita otros usos entre la Avenida 68 y la Avenida Boyacá. Incorporación de oficinas, hoteles, comercio y aumento de la altura permitida.



2004-2006
Desarrollo de Ciudad Salitre Oriental y del Centro Comercial Gran Estación.

2012
Inauguración del TransMilenio Calle 26.



2018
Inauguración del centro de eventos Ágora-Bogotá, extensión del recinto ferial Corferias.

LAS TRES OLAS DE CONSTRUCCIÓN



1950-1980

Primera ola

349.941 m²

SUPERFICIE ARRENDABLE
CONSTRUIDA



Torre Colpatria



2000-2009

Segunda ola

203.000 m²

SUPERFICIE ARRENDABLE
CONSTRUIDA



Salitre Occidental



2010-2029

Tercera ola

694.000 m²

SUPERFICIE ARRENDABLE
CONSTRUIDA



Plaza Claro

1955

Comienzo de la construcción de los edificios públicos de oficinas del CAN.



CAN

1979

Inauguración de la Torre Colpatria, el edificio más alto de Colombia hasta 2016.



Salitre Occidental

2000-2004

Cambio de normas de uso y altura y comienzo del desarrollo de Ciudad Salitre Occidental, entre Avenida 68 y Avenida Boyacá.



Salitre occidental

2004

Cambio de normas de uso y altura y comienzo del desarrollo de proyectos entre la Avenida Boyacá y el aeropuerto y en Ciudad Salitre Occidental.



Edificio Elemento

2016-2017

Comienzo de la construcción del megaproyecto Torres Atrio sobre la Carrera 13.



Centro Empresarial Sarmiento Angulo (Cemsa)

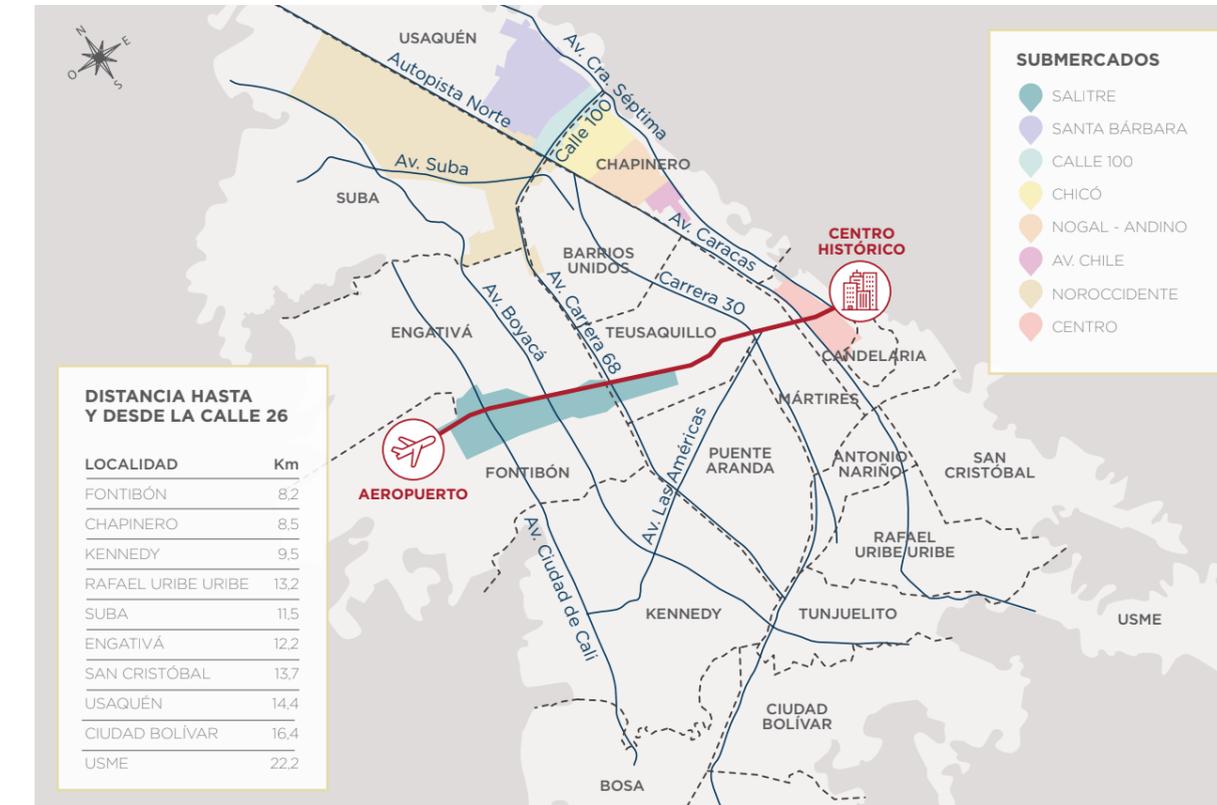


Torres Atrio

MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD



SALITRE, UNA NUEVA CENTRALIDAD



« La Avenida El Dorado es el principal conector de Salitre de occidente a oriente. Se interseca con las principales vías que dan acceso norte-sur y sur-norte y junto con la presencia de la línea de TransMilenio y las rutas del Sistema Integrado de Transporte de Bogotá (SITP), otorgan a Salitre un valor agregado en términos de accesibilidad, movilidad y oferta de transporte multimodal. »

Manuel Gómez Armada
Senior Broker
Cushman & Wakefield Colombia



A través de la Avenida El Dorado y de las vías paralelas, la red de movilidad de Salitre permite el recorrido desde y hacia el centro histórico de Bogotá. Y a través de sus vías perpendiculares, como la Carrera 68, la Avenida Boyacá, o la Avenida Ciudad de Cali, se comunican las áreas norte y sur del eje, lo que define al submercado como una nueva centralidad en el entramado de la ciudad.

Cada día, miles de pasajeros circulan en transporte público o privado, para trasladarse o desarrollar sus actividades en la zona. En cuanto al primero, se destaca el servicio del

TransMilenio que, con la inauguración de la Troncal Calle 26 en 2012, mejoró la circulación interna del eje y la conectividad con las zonas centrales (hacia el oriente) y periféricas (hacia el occidente), a través de las estaciones cabeceras (portales).

Con tres carriles en sus calzadas centrales y dos en las laterales, la Avenida El Dorado fue durante décadas una de las pocas vías rápidas de la capital y actualmente es una de las únicas capitales en el mundo en las que se puede llegar desde el centro al aeropuerto en 15 minutos y de forma económica. Por otra parte, la inauguración de la cicloruta que

recorre el eje (extendiéndose desde la Carrera 32a hasta la Carrera 103) significó una solución sustentable a los problemas de tránsito.

En cuanto a la infraestructura vial, está proyectada la Avenida Longitudinal de Occidente (ALO), cuyo objetivo es unir la localidad de Fontibón con las de Engativá y Suba.

En relación con el transporte, se encuentran en proyecto el Regiotram de Occidente y el Metro, que se desplegarán por vías paralelas cercanas al eje, pero que impactarán de manera positiva la movilidad de la zona.

EL SUBMERCADO DE OFICINAS HOY

Actualmente, Salitre es el submercado inmobiliario más grande de Bogotá. Con 47 edificios que suman 592.599 m² de inventario clase A, se convierte en la zona con mayor superficie disponible, con 60.918 m² libres. En comparación con el resto de los submercados,

Salitre se posiciona como el corredor con mayor proyección de crecimiento para los próximos años por sus características distintivas como ubicación estratégica, su excelente conectividad y el consecuente atractivo para las inversiones de real estate.

592.599 m²



« El 35% de la superficie que ingresará al mercado (actualmente en planos o en construcción) se ubica en el Salitre, con configuraciones que van desde los 6.000 m² hasta los 33.000 m². Una vez se entreguen estos proyectos, el corredor contará con 840.000 m² de oficinas clase A, continuando como el submercado con más inventario de la ciudad. »

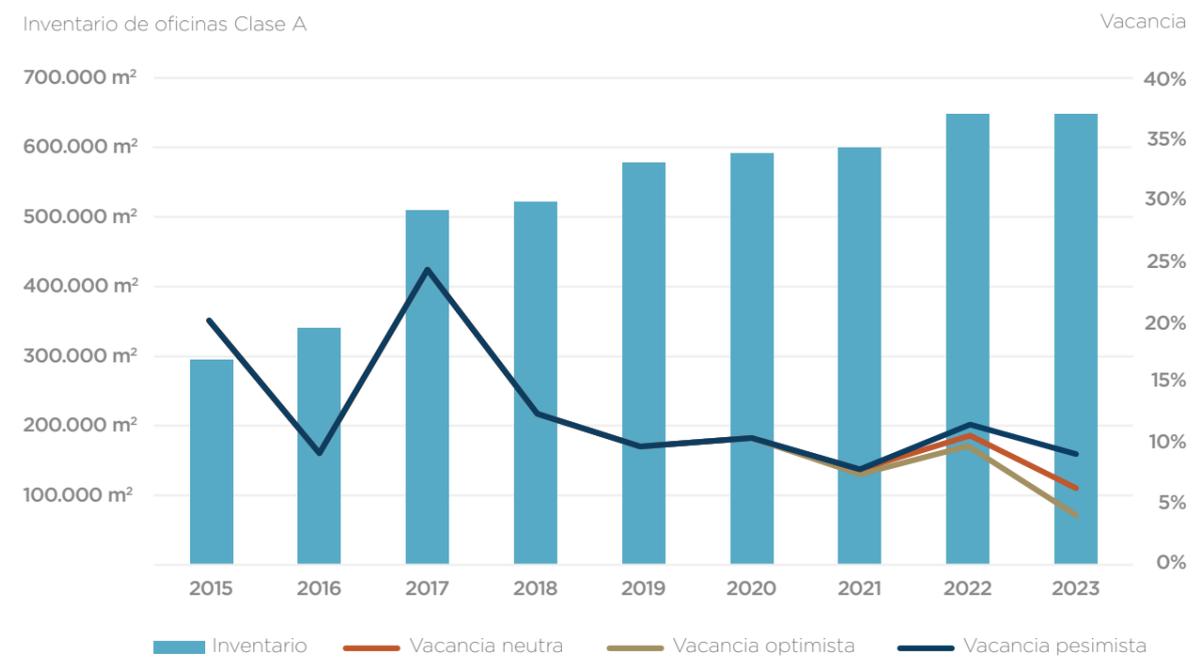


Junior Ruiz
Analista de Investigación
de Mercados
Cushman & Wakefield Colombia

PROYECCIÓN DE COMPORTAMIENTO DEL INVENTARIO

A partir del análisis de nuestros datos de mercado y de la coyuntura local y global, elaboramos proyecciones que nos permiten estimar el comportamiento del inventario de oficinas durante los próximos dos años. Presentamos nuestras conclusiones en este gráfico, que muestra tres escenarios posibles: el de vacancia neutra, el de vacancia optimista y el de vacancia pesimista.

+456.000 m²



« La oficina siempre tendrá un papel muy importante en nuestra vida empresarial, y según nuestros estudios anteriores y de acuerdo a lo que estamos evidenciando en el Salitre, vemos que la ocupación de este importante submercado seguirá creciendo, no solo por sus proyectos que son en su mayoría con certificaciones de sostenibilidad, si no también por su ubicación estratégica a pocos minutos del aeropuerto. Otra forma de sustentar la proyección de la vacancia del Salitre, es que los nuevos proyectos, al salir al mercado, ya cuentan con más del 85 % de su superficie ocupada y en algunos casos la ocupación llega al 100%, ajustándose a las nuevas tendencias por la pandemia, lo cual ayuda a las empresas a tomar la decisión de instalarse en este submercado. »



Juan Carlos Delgado
Country Manager
Cushman & Wakefield
Colombia

EL FUTURO SALITRE

En los próximos años, Salitre experimentará una transformación sin precedentes, con la incorporación de 456.000 m² a su inventario de oficinas premium y la puesta en funcionamiento de diferentes planes viales.

En cuanto a las iniciativas privadas, los proyectos que más áreas de oficinas aportarán a la zona serán Connecta 26, Central Point, C26, Buró 25 y la Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo. Sobre la misma Calle 26, pero en cercanías al centro histórico, se construirá adicionalmente la segunda torre del proyecto Torres Atrio.

Por parte del sector público, se desarrollarán diferentes Planes Parciales de Renovación Urbana: el Plan Parcial Estación Central, que prevé áreas de espacio público, viviendas, comercio y servicios; el Plan Parcial Triángulo de Bavaria, que propone una ciudad mixta con áreas de vivienda, comercio, servicio y equipamiento articuladas con áreas de espacio público y que proyecta la recuperación y protección del Bien de Interés Cultural del ámbito Distrital (BIC) de la antigua Cervecería Andina; el Plan Parcial Corferias; y el Plan Parcial Ciudad CAN, que contempla la construcción y la actualización de la mayoría de las edificaciones del Gobierno existentes al interior del Centro Administrativo Nacional (CAN), para convertirlo en polo de desarrollo de la capital. El proyecto comprende 48,8 hectáreas que incluyen, además de edificaciones institucionales, la incorporación de nuevos usos como comercio, vivienda, servicios, espacios verdes, un centro de atención al ciudadano y zonas peatonales.



Render de Connecta 26



Render de Buró 25



Render de Central Point



Cemsá



C26



Con una oferta de última generación de oficinas, edificios desarrollados con fines de arriendo corporativo absorbidos en gran parte por propietarios institucionales, e inquilinos de primer nivel, el mercado de Salitre representa uno de los destinos de inversión más atractivos para inversores que buscan capturar el crecimiento del sector de oficinas de Colombia.



Marc Royer
Managing Partner Capital Markets
Cushman & Wakefield Cono Sur



La mayoría de los proyectos de la zona cuentan con certificaciones de sostenibilidad ambiental, y varios de los activos son unipropietario, teniendo como arrendatarios a importantes empresas multinacionales o estatales. Esto lo convierte en un foco de atención para inversionistas institucionales o privados. A pesar de ser el submercado con más área de la ciudad, su tasa de vacancia se ha mantenido baja, gracias al buen desempeño en la absorción, impulsada en parte por el sector contact centers. Adicional, la zona cuenta aún con terrenos para complementar los desarrollos existentes.



Andrea Duque
Market Research Manager
Cushman & Wakefield Colombia



SISTEMA SALITRE

Para comprender las condiciones actuales y sus potencialidades, analizamos exhaustivamente toda la superficie de Salitre. En el estudio, detectamos que, por sus características, podemos dividirlo en tres zonas: Aeropuerto, Oficinas y Logística, Oficinas y Retail y Distrito Creativo de Ciencia, Tecnología e Innovación, diferenciadas por sus usos y por los escenarios de radicación de nuevos emprendimientos o de reconversión en áreas potenciales.



ZONA 3

Distrito Creativo de Ciencia, Tecnología e Innovación



Salitre es un área de la ciudad que ha venido densificándose en diversos productos inmobiliarios de altas especificaciones, que están consolidando este corredor como el próximo centro de negocios, dada su proximidad a centros comerciales, a conglomerados corporativos y aeropuerto, entre otros.



Nicolás López
Broker
Cushman & Wakefield Colombia



ZONA 1

Aeropuerto, Oficinas y Logística

ZONA 1 AEROPUERTO, OFICINAS Y LOGÍSTICA

OFICINAS

La zona delimitada por la carrera 72, la diagonal 47, la carrera 103 y la calle 24 es la zona que denominamos Aeropuerto, Oficinas y Logística, por su cercanía al Aeropuerto Internacional El Dorado. Alberga 28 edificios clase A, que representan 240.468 m² de superficie corporativa premium.



Central Point



C26



Connecta 26



El corredor de la calle 26 es relativamente joven y se ha consolidado por su proximidad al aeropuerto y a las zonas francas. Esto ha resultado muy atractivo para entidades del Gobierno, empresas del sector logístico y de transporte, y por supuesto, para compañías del sector tecnológico. El hecho de su prematuro crecimiento hace que la infraestructura de las edificaciones que allí se desarrollan tenga las especificaciones más recientes del mercado y que también todos estos nuevos desarrollos sean ideales para operaciones built to suit.



Nicolás Garzón
Head of Asset Management,
Facility, Property & Project
Management
Cushman & Wakefield Colombia



LOGÍSTICA

Salitre cuenta con el único corredor logístico urbano de la ciudad, y a pesar de que las bodegas ubicadas en esta zona tienen máximo promedio de 2.000 m² de área, su ubicación dentro de Bogotá y la cercanía al aeropuerto, hacen que la zona tenga alta demanda. Asimismo, varios de estos complejos se emplean como satélites de empresas y están cotizados a una renta mayor por metro cuadrado en comparación con las de mismo tipo en zonas suburbanas.

Este corredor está definido por ser la entrada a Bogotá por la Calle 13, una de las principales vías de recibo de carga de la ciudad. Aquí se encuentra también la Zona Franca de Bogotá, que ofrece una alta oferta de actividades industriales, de servicios y comercio.



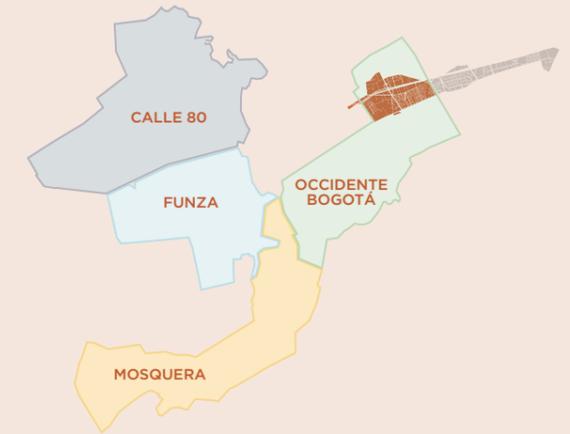
Zona logística Occidente de Bogotá



Zona logística Occidente de Bogotá



Zona logística Occidente de Bogotá



La zona mixta ubicada en el corredor Salitre y conjunta al aeropuerto ha tenido importantes transformaciones en su uso, debido a la ubicación, vías de acceso y presencia de entes gubernamentales. Los usos identificados van desde bodegas logísticas a edificios corporativos, institucionales y privados, que incluyen por ejemplo en la zona norte bodegas medianas de uso logístico con alta demanda. También se localizan en la zona oficinas de empresas nacionales e internacionales y tienen presencia en el área los más importantes desarrolladores con grandes complejos de edificios.



Leonardo Rodríguez
Broker Consultant
Cushman & Wakefield Colombia



ZONA 2 OFICINAS Y RETAIL

En la zona delimitada por la Carrera 72, Avenida El Dorado, la Carrera 50 y Calle 24 predominan las oficinas y el retail. Se destaca por presencia de modernos desarrollos corporativos, importantes centros comerciales y áreas destinadas a usos mixtos.



Plaza Claro



Gran Estación



Salitre Plaza



Salitre Oriental



Salitre es aún un corredor con un gran potencial de desarrollo, en especial para proyectos de uso mixto que den paso a mayores espacios de conveniencia, strip malls con oferta de primera necesidad, centros de salud, e incluso espacios educativos, que fortalezcan o complementen la oferta ya existente, para terminar de configurar este corredor como una "ciudadela", en un desarrollo conjunto con el segmento de oficinas.



Laura Acevedo
Broker
Cushman & Wakefield Colombia



ZONA 3 DISTRITO CREATIVO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN

La zona delimitada por la Carrera 50, Avenida El Dorado, Calle 25, Avenida de las Américas y Calle 24, es la que denominamos Distrito Creativo de Ciencia, Tecnología e Innovación, por su alto componente cultural. En su área de influencia se desarrollará una sinergia entre actividades económicas, productivas y culturales, que por las características del entorno, generarán valor agregado a partir de la interacción entre las instituciones culturales y sectores público y empresarial.



Corferias



Panorámica de la Carrera 50



Hotel Hilton Bogotá Corferias



Centro de Convenciones Ágora Bogotá



La zona de innovación de Corferias forma parte de los cuatro distritos creativos de ciencia y tecnología e innovación que se van a desarrollar en la ciudad. Allí tendrán lugar diferentes actividades económicas, culturales y de diversión, transformando el carácter de uso residencial en una zona de interacción urbana de desarrollo mixto, tecnológico y cultural y afianzando la rehabilitación de zonas urbanas en la ciudad, que actualmente están empezando un ciclo de deterioro por su no intervención.



Adriana Quiroga
Gerente de Avalúos
Cushman & Wakefield Colombia



PROYECTOS DESTACADOS

BURÓ 25

UBICACIÓN: Avenida Calle 26 con Carrera 96
 DESARROLLADOR: Pactia
 OCUPANTES: BPO, empresas de tecnología y entidades del Estado
 TOTAL ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL: 89.510 m²
 ÁREA CONSTRUIDA PROYECTADA: 146.438 m²
 ÁREA COMERCIALIZABLE PROYECTADA: 80.937 m²



El Centro Empresarial Buró 25 está compuesto por cinco torres de oficinas independientes con espacios flexibles que se adaptan a las necesidades de los clientes, con la comodidad, tecnología y servicios que toda empresa necesita. Por su ubicación estratégica, muy cerca del Aeropuerto El Dorado y frente a la estación Portal El Dorado del TransMilenio, ofrece las mejores opciones de accesibilidad y transporte público.



Lina María Navarro Villa
 Gerente de Producto Oficinas y Hoteles



CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO (CEMSA)

UBICACIÓN: entre Calle 24A y Avenida El Dorado y Carreras 54 y 60
 DESARROLLADOR: Construcciones Planificadas S. A.
 OCUPANTES: empresas nacionales y multinacionales de gran escala y alto perfil
 TOTAL ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL: 256.718 m²
 ÁREA CONSTRUIDA PROYECTADA: 718.754 m²
 ÁREA COMERCIALIZABLE PROYECTADA: 462.036 m²



Encontramos el potencial del corredor y decidimos desarrollar el proyecto inmobiliario no residencial más grande en la historia de Bogotá. Contamos con 15 torres corporativas, un Hotel Gran Hyatt y un Performing Arts Center, dispuestos en torno a un paseo urbano y comercial. El diseño y la construcción, basados en un plan maestro, crearán un sistema integrado de espacio público que unirá tres zonas críticas de la ciudad: el Parque Simón Bolívar al norte, el CAN al este y una zona residencial al oeste. Además, una columna vertebral peatonal pública conectará las tres súper manzanas con una serie de puentes peatonales sobre los cruces de calles vehiculares, para lograr continuidad y conexión en todo el proyecto.



Mauricio Patiño Ulloa
 Gerente General



CONNECTA 26 ECOSISTEMA EMPRESARIAL

UBICACIÓN: Avenida Calle 26 con carrera 92
 DESARROLLADOR: Terranum
 OCUPANTES: empresas de primer nivel de servicios compartidos, tecnología, telecomunicaciones, BPO y logística. Adicionalmente cuenta con un hotel internacional, marcas de retail y servicios complementarios.
 TOTAL ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL: 304.169 m²
 ÁREA ARRENDABLE ACTUAL: 167.769 m²
 ÁREA ARRENDABLE ACTUALMENTE EN CONSTRUCCIÓN: 20.480 m²
 ÁREA CONSTRUIDA PROYECTADA: 448.315 m²



Connecta 26 es el principal ecosistema empresarial de Colombia con más de 250.000 m² arrendables, donde operan las empresas de mayor crecimiento de la región. El proyecto cuenta con los más altos estándares de sostenibilidad y eficiencia en el país, siendo el lugar ideal para trabajar, pensando en el bienestar de los empleados y en la productividad de las empresas. Cuenta con más de 10 certificaciones Leadership in Energy & Environmental Design, LEED, Building Owners and Managers Association International (BOMA) y el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, Icontec, para operaciones bioseguras y eficientes. Adicionalmente, Connecta 26 es el único campus empresarial del país, con centro comercial al aire libre, hotel internacional, centro de convenciones, gimnasio, parque central, zonas verdes, y oferta de comercio y servicios complementarios de última generación.



Andrea Gallego Rubio
 Vicepresidente Comercial



CENTRO EMPRESARIAL CENTRAL POINT

UBICACIÓN: Avenida Calle 26 con Carrera 74
 DESARROLLADOR: Fondo Inmobiliario Colombia (FIC)
 OCUPANTES: empresas nacionales y multinacionales, empresas del sector estatal, call centers y BPO.
 ÁREA CONSTRUIDA ARRENDABLE ACTUAL: 21.530m²
 ÁREA ACTUALMENTE EN CONSTRUCCIÓN: 21.204 m²
 ÁREA COMERCIALIZABLE PROYECTADA: 85.545 m²



Central Point es un ecosistema empresarial de negocios creado con los más altos estándares constructivos, ambientales y comerciales, a la vanguardia de las últimas tecnologías y tendencias en espacios de trabajo. Es sede de compañías multinacionales, regionales y locales que buscan espacios para hacer crecer su negocio y su posicionamiento en una ubicación privilegiada, a tan solo 10 minutos del aeropuerto, en cercanía a los puntos de mayor interés en la ciudad y rodeadas de una amplia oferta hotelera y gastronómica.

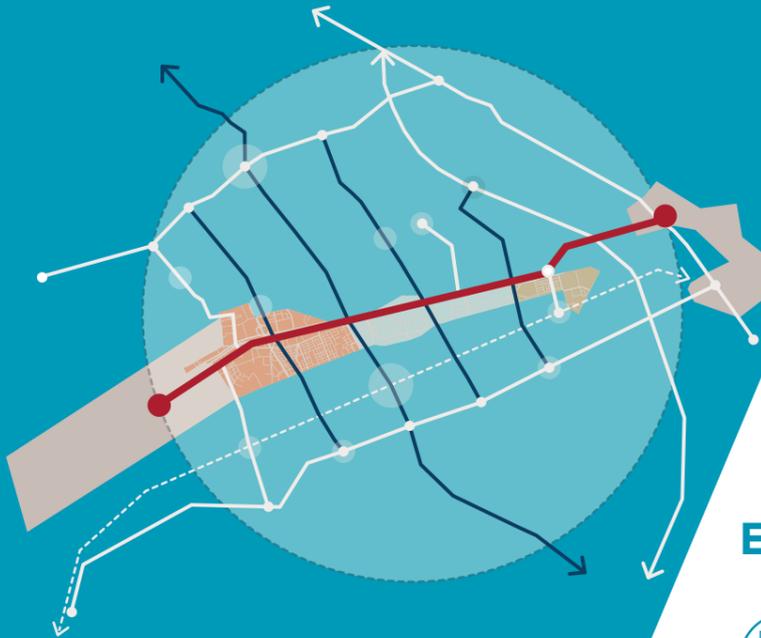


Felipe Castro Villegas
 Director de Inversiones Fondo Inmobiliario Colombia



PROPUESTAS

MOVILIDAD Y DESARROLLO URBANO,
LAS CLAVES DEL FORTALECIMIENTO



El análisis de la situación actual y de nuestras proyecciones para la próxima década nos permite concluir que la generación de proyectos con mix de usos e incidencia del espacio público en su diseño integral serán las claves del desarrollo futuro. La profundización de la dinámica de cruces a nivel del suelo, que otorgará una mayor identidad general a Salitre, fortalecerá los emprendimientos actuales y optimizará el contexto para las oportunidades inmobiliarias futuras. Agrupamos nuestras propuestas en dos ejes:

EMPREDIMIENTOS URBANOS E INMOBILIARIOS



1. Comprender la diversidad de los ciclos, de los emprendimientos y de las tipologías inmobiliarias que han tenido lugar en los distintos tiempos de desarrollo del eje, para entender y definir correctamente las características y las tendencias ejemplares de los proyectos y el perfil del consumidor futuro.



2. Generar proyectos de mix de usos y cercanías residenciales, para favorecer la radicación de nuevos emprendimientos, atraídos por las cualidades integrales de Salitre.



3. Proponer y favorecer la llegada de nuevos habitantes en residencias de cercanías, para retener a la población en Salitre y mejorar de ese modo los tiempos locales de movilidad.



4. Promover una estrategia sobre la evolución del desarrollo inmobiliario, para orientar los valores del mercado e impedir desequilibrios injustificados en los precios de tierras e inmuebles.

MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO



1. Mejorar el sistema de movilidad peatonal para facilitar la eficiencia de la accesibilidad entre barrios hoy divididos por el eje El Dorado.



2. Transformar los espacios verdes indefinidos sobre el eje para incrementar la oferta de zonas públicas de calidad, permitiendo asociar los usos recreativos a los edificios de cercanía.

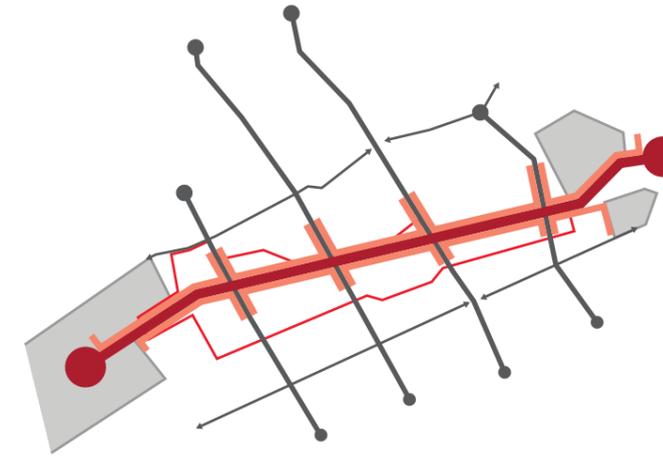


3. Intervenir de manera icónica los cruces vehiculares y peatonales y los espacios públicos del eje, demás de resignificar la identidad del conjunto urbano Salitre.



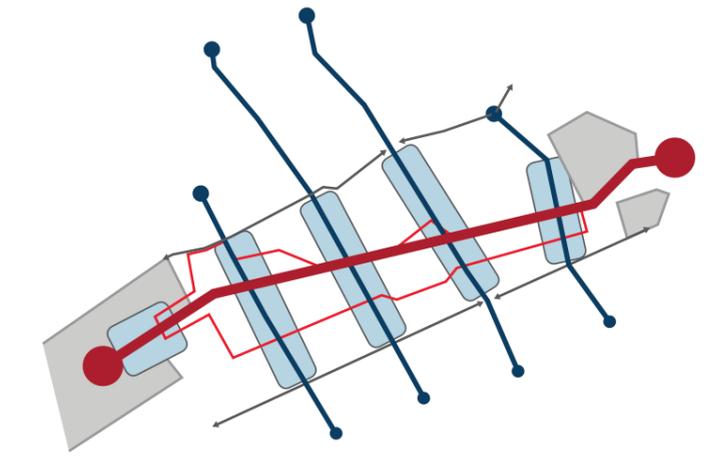
4. Potenciar la calidad de la movilidad, de usos y del espacio público de Salitre, para consolidar al eje El Dorado, como una centralidad urbana de escala metropolitana.

LAS DOS GRANDES LÍNEAS A SEGUIR PARA ALCANZAR ESTAS PROPUESTAS SON



LA CONSOLIDACIÓN DEL EJE, para lo cual recomendamos:

- Fomentar la incorporación de oficinas en tierras vacantes.
- Incorporar usos complementarios en peatonales y en espacios públicos laterales y centrales al eje.
- Articular con usos mixtos y residencias.
- Fomentar el uso del espacio público a partir de un diseño de calidad que incluya áreas gastronómicas.



Y LA RESIGNIFICACIÓN DE LOS CRUCES, para lo cual recomendamos:

- Fomentar la creación de nodos icónicos de identidad visual y programática.
- Articular la movilidad vial, peatonal y ciclística con más usos mixtos y residenciales.
- Incorporar espacios verdes con dispositivos de eficiencia ambiental urbana, captación de CO² y amortiguación hídrica de lluvias.

SALITRE: ÁREAS CORPORATIVAS Y VIDA CIUDADANA

El continuo y excepcional desarrollo de la Avenida El Dorado ha otorgado a Bogotá un lugar de influencia local, urbana y metropolitana, a través de un moderno centro diversificado de usos, facilitador a su vez, de un nuevo orden urbano dado por ese importante eje de movilidad y conectividad y por su estratégica posición intermedia con respecto al centro histórico de la ciudad y al aeropuerto.

Estas condiciones han propiciado el permanente crecimiento del sector, al tiempo que ha aumentado su influencia sobre el conjunto de la ciudad, configurando una transformación urbana inédita, al integrar en una compacta dimensión territorial, actividades productivas, residenciales, culturales y públicas, valores sustantivos en el marco de las actuales y las futuras expectativas del modo de habitar en las ciudades.

Tal como se ha expuesto en este estudio, Salitre se ha ido configurando en base a tres zonas funcionales e interactivas entre sí, determinada la primera por el aeropuerto, las oficinas y los centros logísticos; la segunda por edificios corporativos, comerciales, hoteles y oficinas gubernamentales; y la tercera por zonas de conocimiento, universidades, centro culturales, de convenciones y exposiciones. Esta diversidad funcional dota al sector de un orden multinivel de gran calidad social, que articularán su futuro crecimiento y carácter.

En este contexto, múltiples y continuas iniciativas han sumado aportes arquitectónicos de calidad, posicionando al eje El Dorado como un lugar de referencia para las decisiones e inversiones inmobiliarias en Bogotá y permitiendo por sus atributos ambientales ejemplares

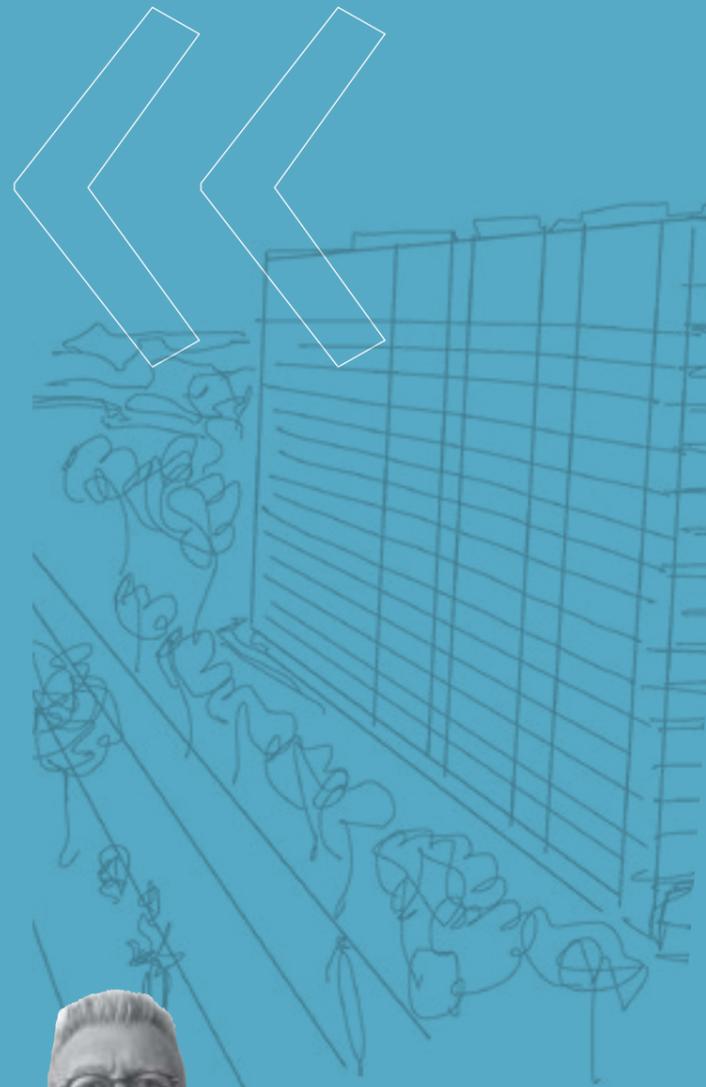
presentarlo como un destino corporativo obligado. Asimismo, la potencialidad de su desarrollo posibilita ampliar la capacidad de la zona a través de áreas disponibles a borde o en los alrededores de tan notable eje de conectividad del transporte público y privado, permitiendo imaginar incluso la radicación de zonas de vivienda para nuevos residentes, propiciando de ese modo la presencia de un mejor espacio público, apto para una movilidad peatonal de cercanía, lo cual podrá registrarse como la marca principal de Salitre, reconvirtiendo progresivamente al eje en un innovador distrito ciudadano.

Por ello y tal como se indica, será necesario estructurar un proyecto planificado de gobernanza integrada y simultánea de inversiones y acciones públicas y privadas entre el sistema de transporte y la gestión de las actividades, y el diseño del paisaje común en el lugar, que implique la recalificación de calles, parques y equipamiento urbano y la ampliación de los circuitos de movilidad, a fin de generar mayor integración a uno y otro lado del eje El Dorado, propiciando el atractivo y el confort social en el lugar.

Se presenta de este modo una oportunidad para cualificar el conjunto del área, a través de la resignificación del eje y de sus cruces, que configuren una continua red urbana, con más zonas verdes y abiertas a la movilidad peatonal y ciclista.

Signo de los tiempos futuros, la evolución y el destino de Salitre tendrá así la oportunidad de constituirse en una sede referencial, al captar las nuevas tendencias de espacios públicos y privados para dar más calidad a la vida ciudadana.

por **Por Roberto Converti**
Director de Oficina Urbana



NUESTRA EMPRESA

Cushman & Wakefield es una empresa global líder en servicios inmobiliarios corporativos. Fundada en Nueva York en 1917, hoy tiene presencia en más de 70 países y cuenta con 400 oficinas en el mundo. La filial de Colombia se estableció en el año 2005 para atender principalmente a clientes globales, y luego

expandir el mercado a clientes locales. A principios del 2018, se consolidaron las operaciones de la región Cono Sur, y Colombia pasó a formar parte de este grupo liderado por la filial de Argentina. Cushman & Wakefield Southern Cone ofrece una amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores.



NUESTROS SERVICIOS

Para empresas



BROKERAGE

Representamos a las empresas en el arrendamiento y compra de oficinas, edificios corporativos, bodegas y parques industriales.



FACILITY MANAGEMENT

Garantizamos el correcto funcionamiento de sus espacios de trabajo con beneficios reales para activos y operaciones.



AVALÚOS

Analizamos y definimos el valor de mercado de oficinas, propiedades industriales y locales comerciales ya sea en venta o renta.



PROJECT MANAGEMENT

Planificamos, diseñamos y construimos nuevos espacios de trabajo.

Para inversionistas



BROKERAGE

Gestionamos el arriendo y la venta de propiedades. Asesoramos en la compra de nuevos inmuebles.



PROPERTY MANAGEMENT

Administramos edificios corporativos, centros logísticos, parques industriales y centros comerciales.



AVALÚOS Y CONSULTORÍA

Analizamos y definimos el valor de mercado de oficinas y propiedades industriales y locales comerciales ya sea en venta o renta.



CAPITAL MARKETS

Transformamos activos en genuinas oportunidades para la atracción de capital de inversión en el mercado corporativo.

Fuentes de las fotografías de las páginas 4 y 5:
1832: Wikimapia.
1909: Revista Estudios en Seguridad y Defensa.
1937-1945: Universidad Nacional de Colombia.
1952-1970: Planeación Distrital de Bogotá.
1959: Volavi.co.
1979: Wikiwand.
1980: Facebook Fotos Antiguas Bogotá y Colombia.



<https://cushwakecolombia.com/>

- ✉ contact.colombia@cushwake.com
- in [company/cushman-&-wakefield](https://www.linkedin.com/company/cushman-&-wakefield)
- ▶ [Cushman & Wakefield Colombia](https://www.youtube.com/channel/UC...)
- 📱 [@cushwakecol](https://www.instagram.com/cushwakecol)

