

Trabajo de Grado
Maestría en Derecho
y Gestion Urbanistica

CLARA MONTES
CARLOS LUNA
JAVIER QUINTERO

R.I.

Plan Parcial de Renovación Urbana

OBJETIVO GENERAL

Formular una nueva propuesta urbanística de revitalización a una zona con gran potencial en mezcla de usos, por medio de la estructuración de un instrumento de planificación intermedia que permita generar una renovación urbana en cinco manzanas ubicadas en el barrio Franco de la ciudad de Bogotá.



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Proponer un desarrollo que obedezca a los lineamientos del modelo de ciudad que se plantea en el Decreto 555 de 2021 POT de Bogotá.

Generar integración de la nueva propuesta urbanística con la zona de influencia del plan parcial, así como con los planes estratégicos de la ciudad.

Garantizar el cumplimiento normativo, así como la viabilidad económica y financiera del plan parcial.

Generar espacio público de calidad y condiciones para el encuentro de los habitantes, elevando el área de espacio público efectivo por habitante en el sector de intervención.

Disminuir el impacto que se pueda generar a raíz del nuevo planteamiento a la comunidad, utilizando los instrumentos generados por el POT de Bogotá en materia de compensaciones.

Consolidar un proceso de revitalización urbana alrededor del nodo logístico, aprovechando su estratégica ubicación en el área de intervención.

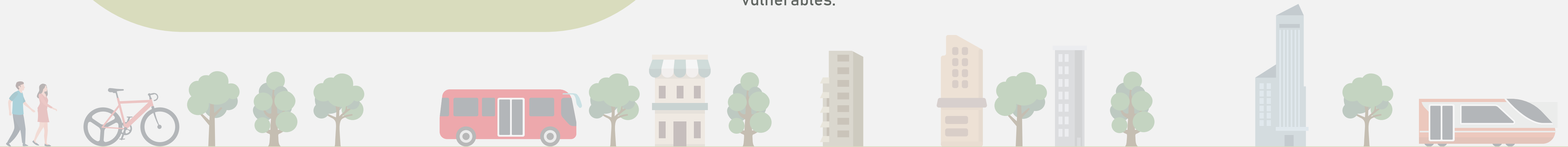
Prevenir el deterioro urbanístico y de seguridad en la zona mediante la consolidación de una mezcla de usos que promueva actividad constante en el área.

Rediseñar y rehabilitar plazas, parques y áreas recreativas para fomentar el uso comunitario y mejorar la estética del entorno.

Renovar y mantener las redes de transporte, agua, saneamiento y electricidad para garantizar servicios básicos adecuados y eficientes.

Integrar los sistemas de transporte multimodal que se desarrollarán en el sector, tales como Regiotram de Occidente, Terminal de Transporte del Salitre, Línea del metro, entre otros.

Desarrollar proyectos de vivienda que ofrezcan opciones asequibles y de calidad, priorizando a grupos vulnerables.

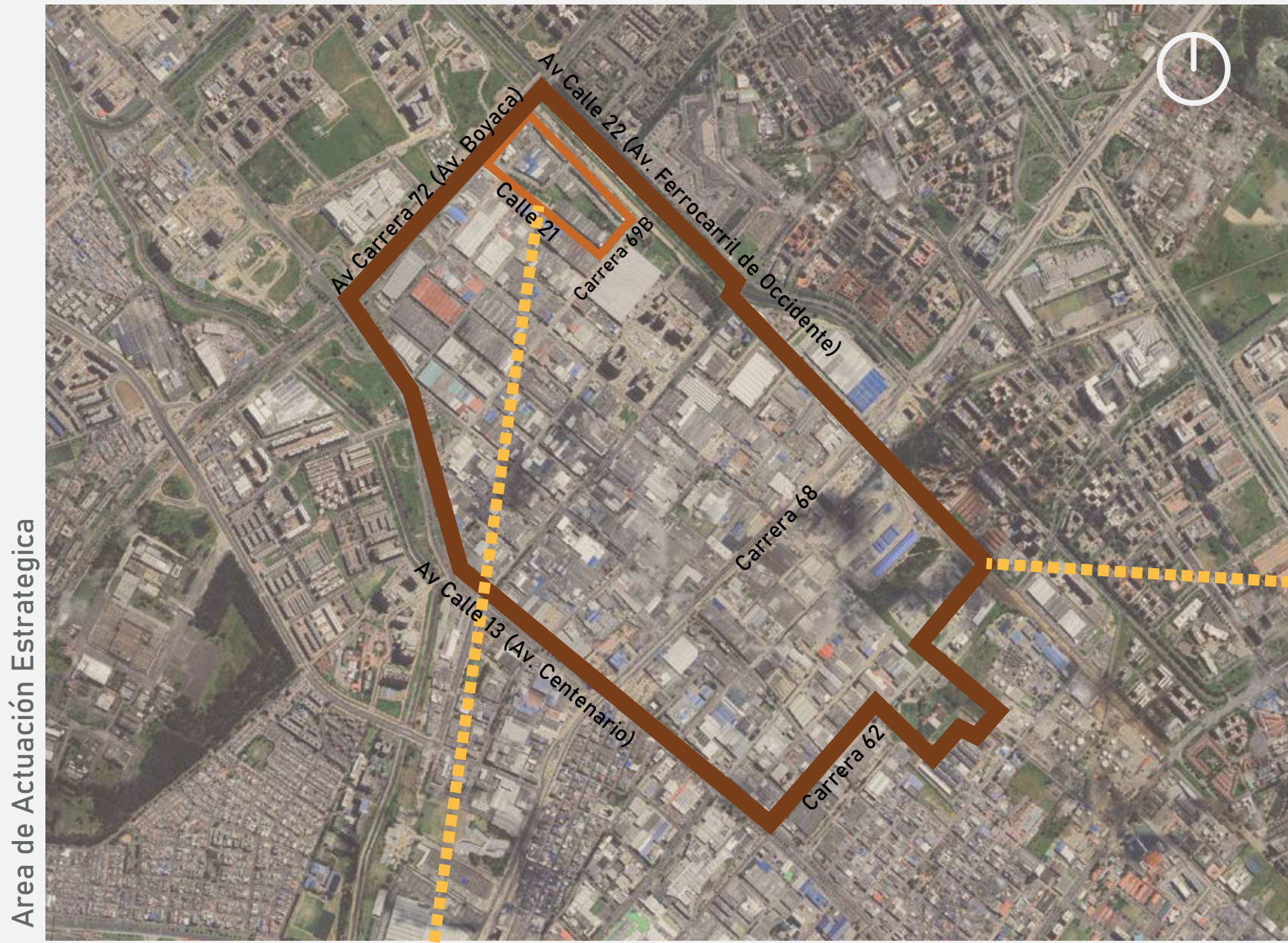


DIAGNÓSTICO

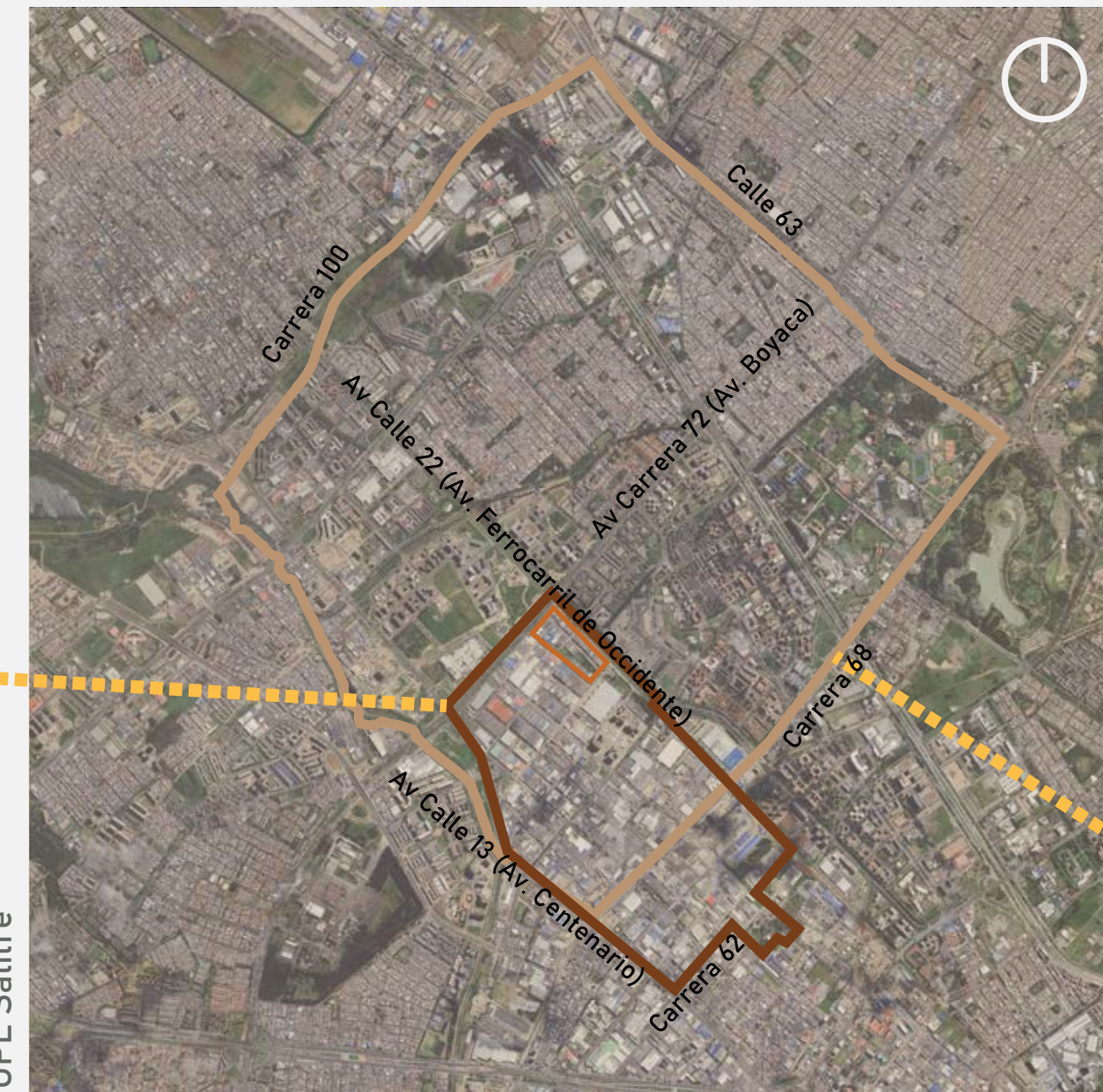


Salitre Renueva

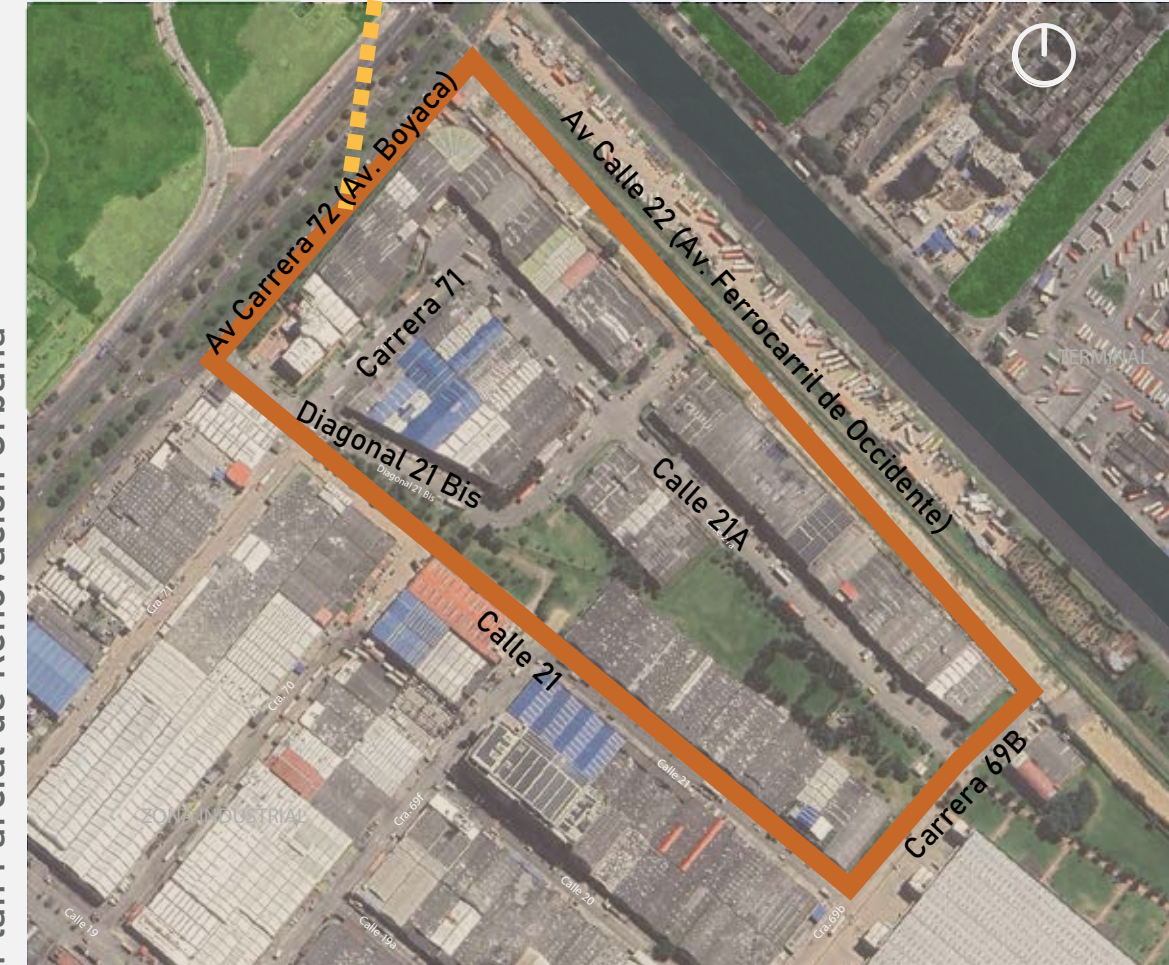
LOCALIZACIÓN GENERAL



Area de Actuación Estratégica



UPL Salitre



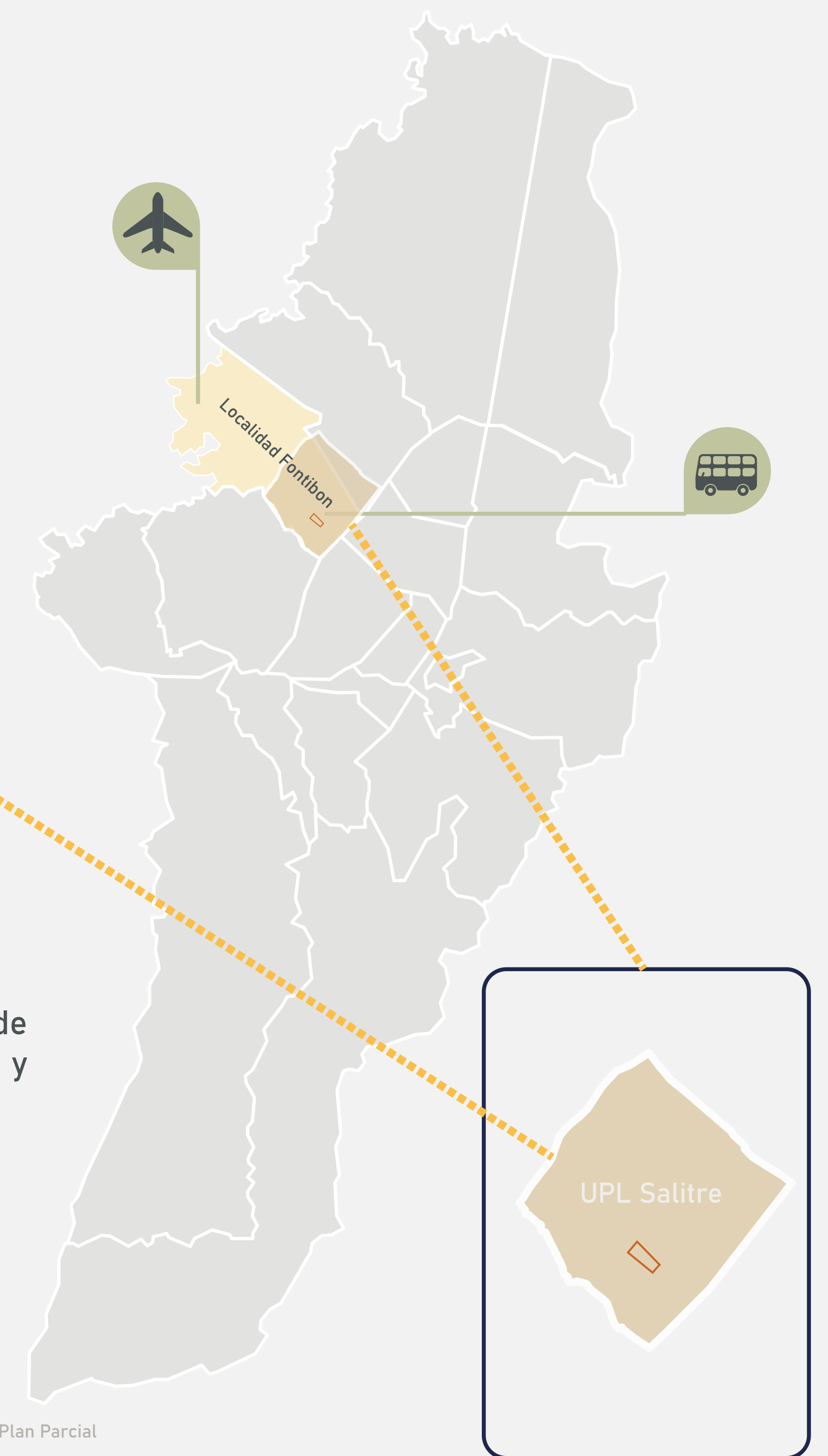
Delimitación del poligono Plan Parcial de Renovación Urbana

Poligono Plan Parcial

Area de Actuación Estratégica Poligono Plan Parcial

“Salitre Renueva” limita al norte con la Calle 22 (Av. Ferrocarril de Occidente), al sur con la Calle 21, al oriente con la Carrera 69B y al occidente con la Carrera 72 (Av. Boyacá).

Con una dinámica protagonizada por la Terminal de Transporte del Salitre.



-  Localidad Fontibón
-  UPL Salitre
-  Area de Actuación Estratégica
-  Poligono Plan Parcial

PRESENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

SALITRE RENUEVA



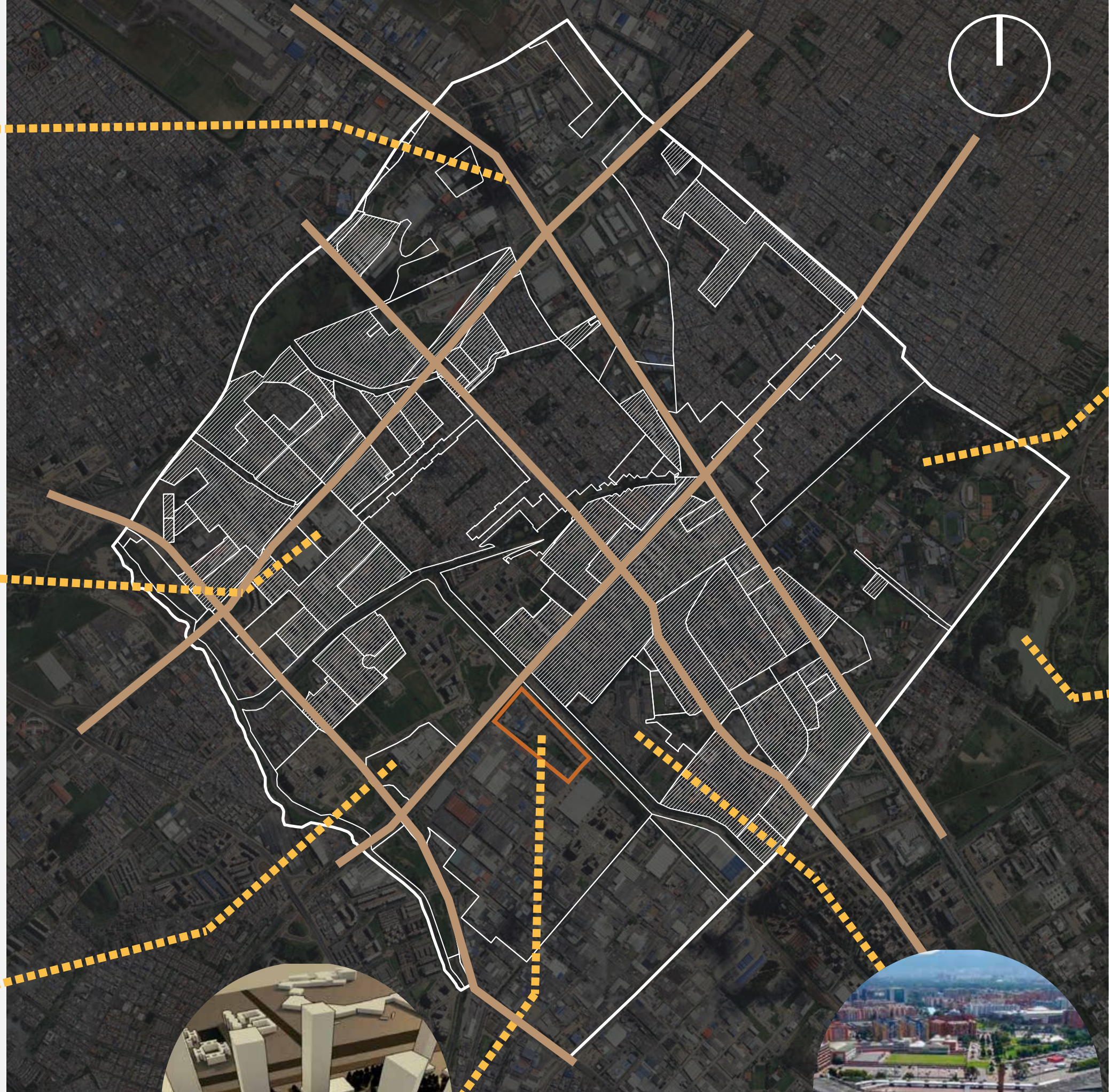
Portal El Dorado



Centro Comercial Hayuelos



Centro Comercial MultiPlaza



Plan Parcial Salitre Renueva



Terminal Salitre



Jardín Botánico



Parque Metropolitano Simón Bolívar

ARTICULACIÓN FORMULACIÓN DE PLAN PARCIAL

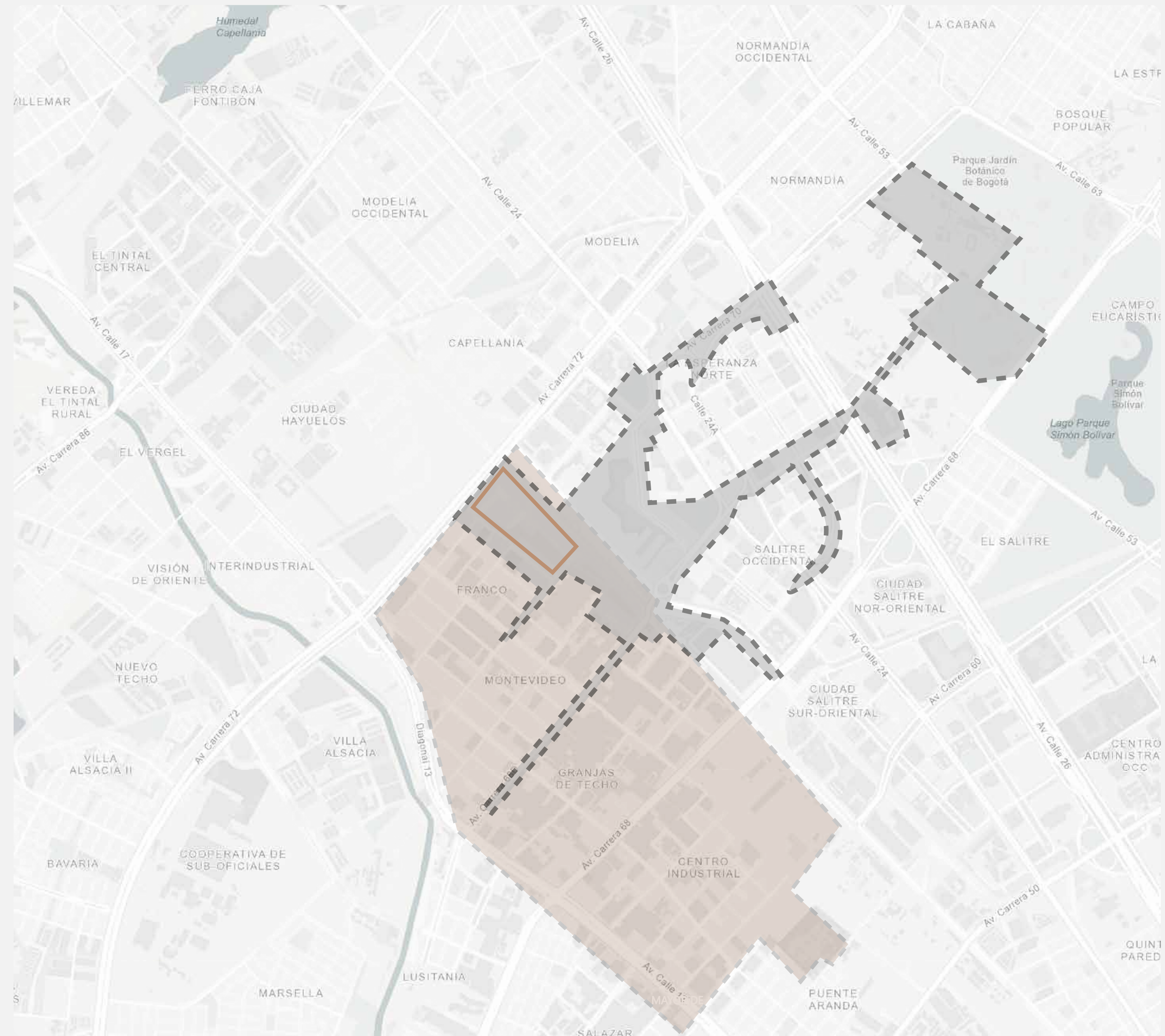
CON DISPOSICIONES DE LA ACTUACION ESTRATEGICA MONTEVIDEO Y CON PROYECTOS DE ESCALA LOCAL

El proyecto Nudo de servicio salitre un corredor verde de proximidad en la Carrera 69b, entre la Cl 19 y Cl 21 A, el cual consiste en mejorar 2,15 Km de calles existentes con árboles, vegetación, y/o SUDS

Recuperación Física del Entorno e Inmuebles: garantizar una transformación productiva de las áreas industriales existentes.

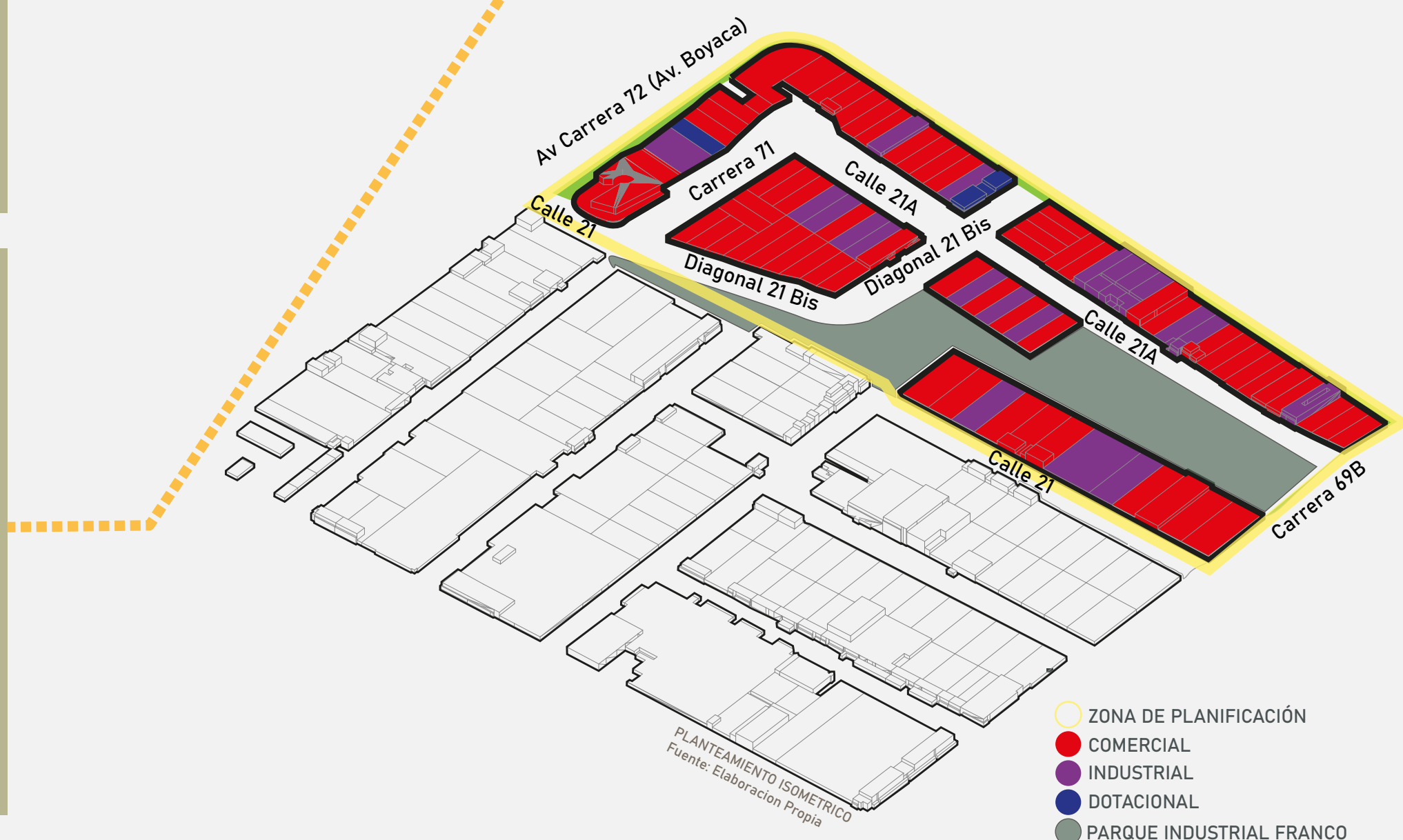
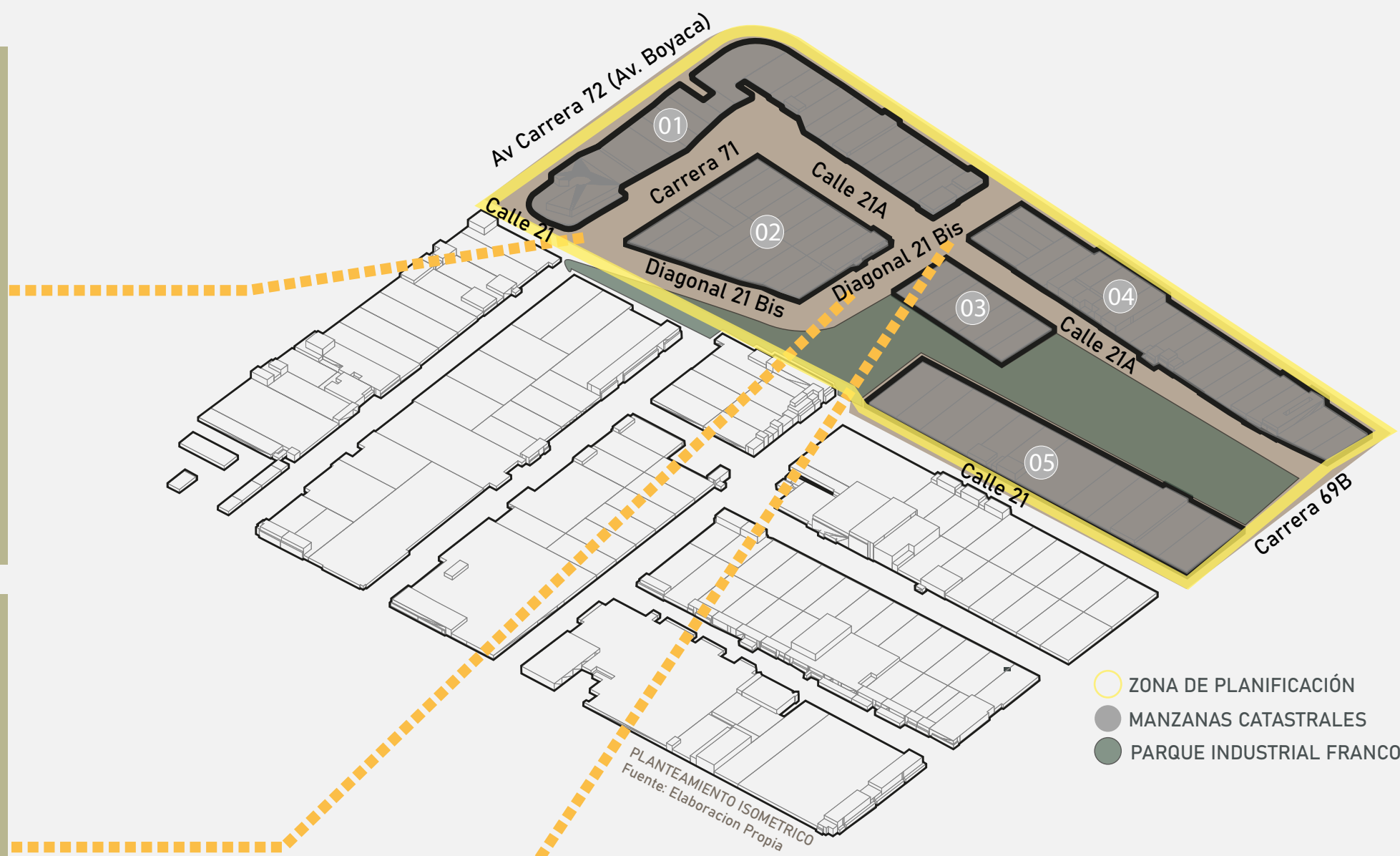
Red de Espacio Público e Infraestructura de Transporte No Motorizado: La conformación de una red de espacio público y de infraestructura de transporte no motorizado y una mejor ntegración del Regiotram con el entorno.

Revitalización y Redensificación de Corredores de Transporte etc.).



CONFIGURACIÓN PREDIAL

Y USOS ACTUALES



AREA Bruta
10,67 ha

LOTES
85

MANZANAS Catastrales
5

UNIDADES Inmobiliarias
150

C
63 Predios
75%

I
20 Predios
23%

D
02 Predios
2%

AREA Publica
4,64 ha
43,5%

AREA Privada
6,03 ha
56,5%

SITUACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO

FONTIBÓN

INDICE ESPACIO PUBLICO

Efectivo
3,74 m²/hab.

fuelle: Observatorio del Espacio Público de Bogotá.

BOGOTÁ

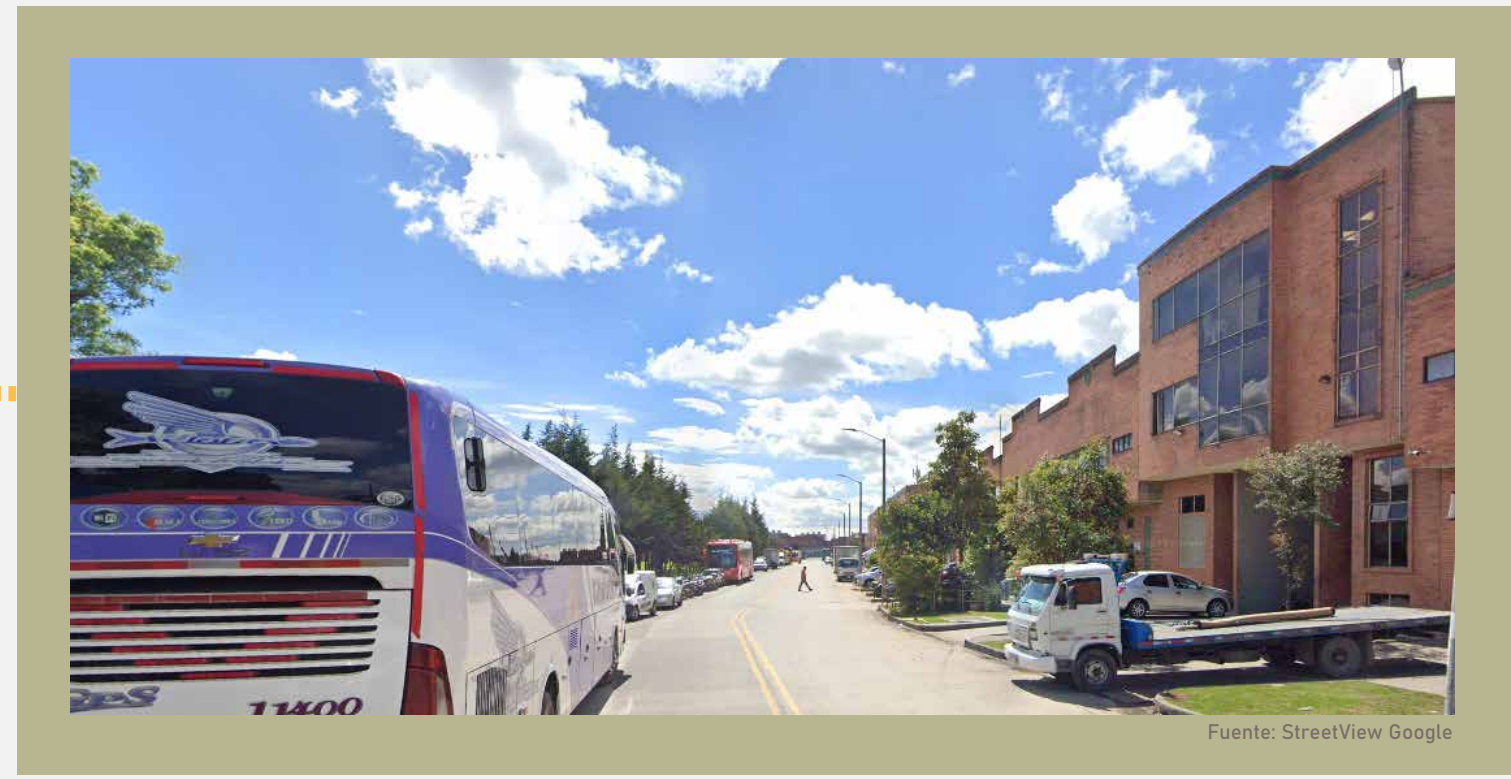
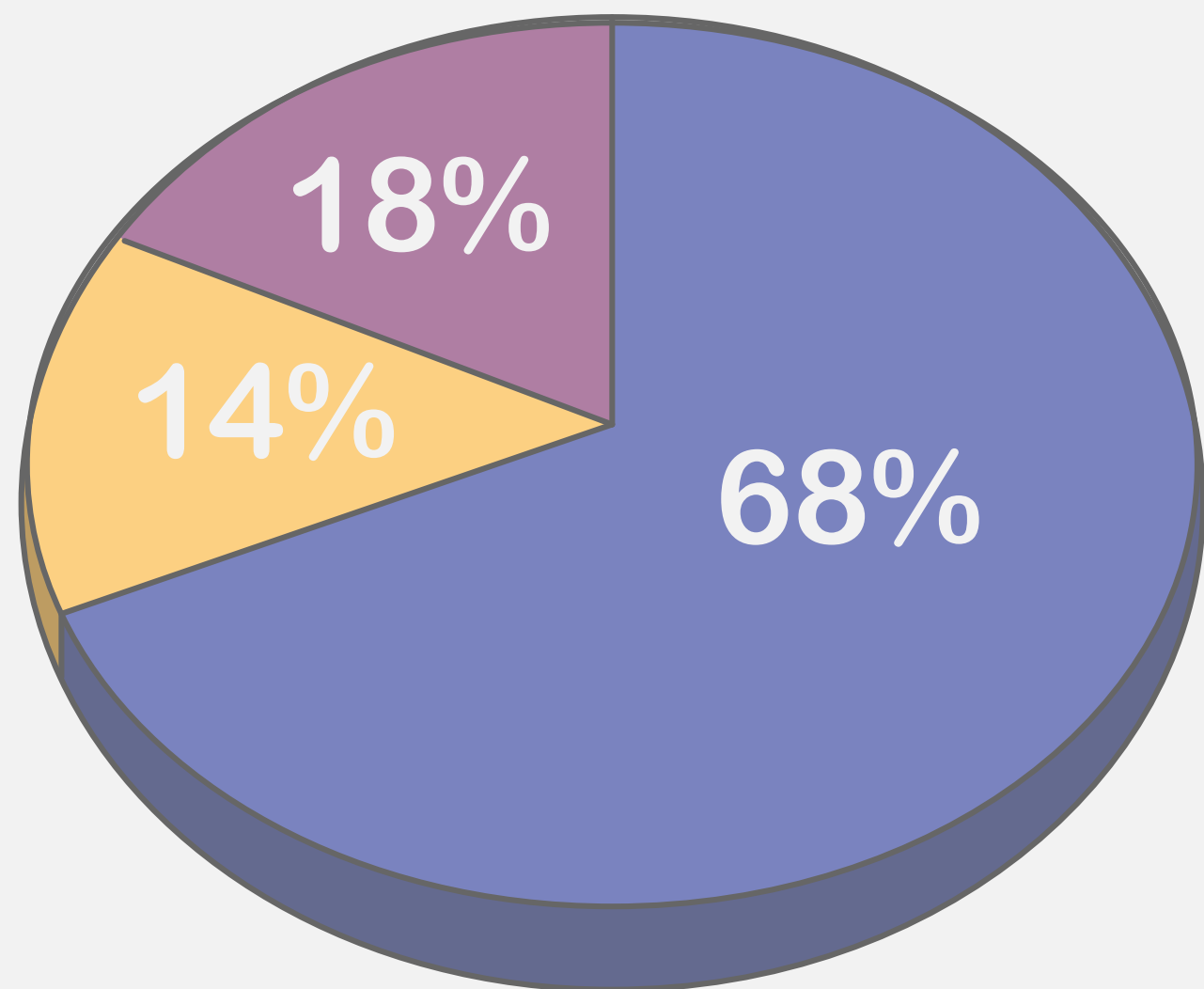
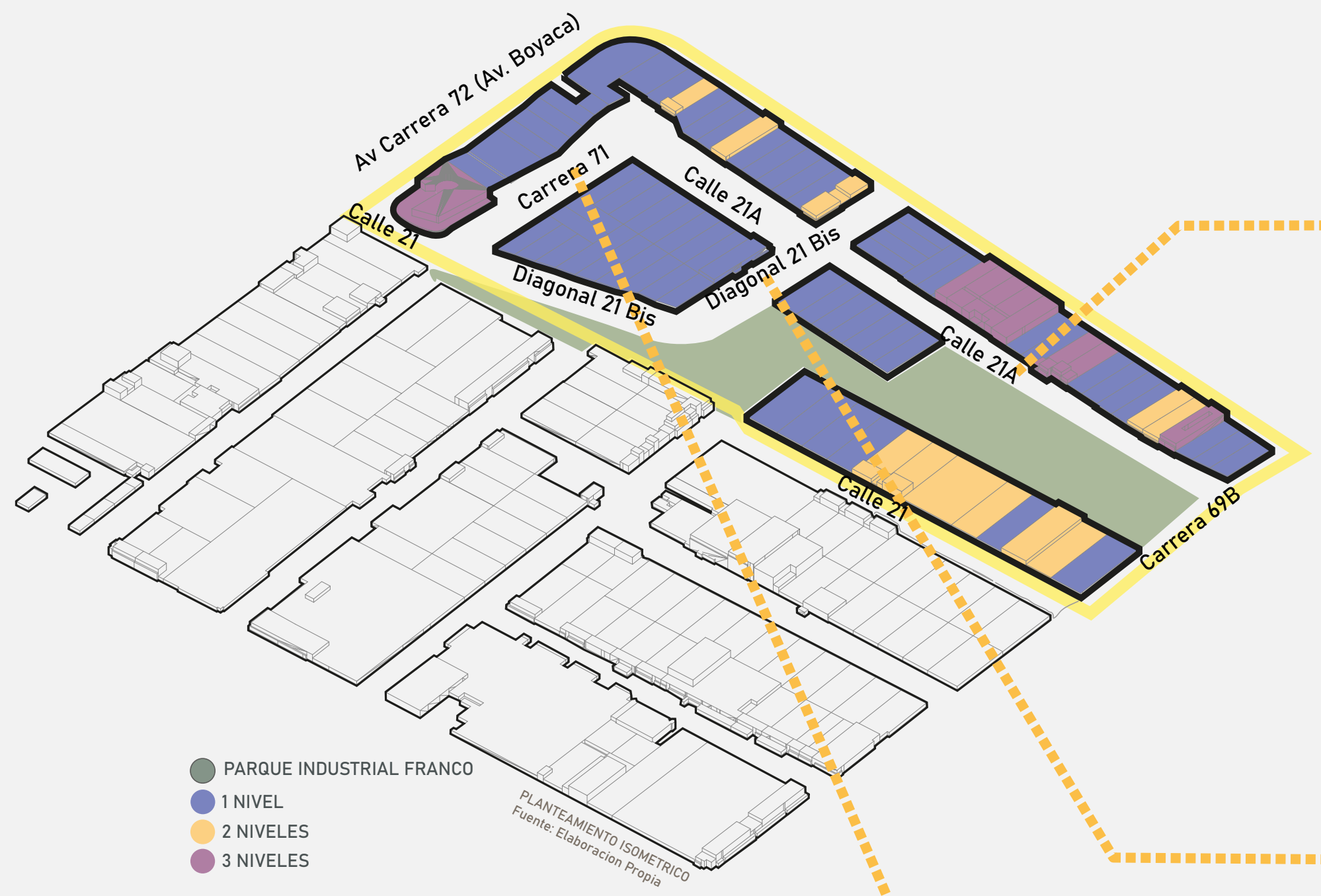
INDICE ESPACIO PUBLICO

Efectivo
4,79 m²/hab.

VALOR DEL SUELO PROMEDIO

\$ 4'550.060,21 m²

Fuelle: Análisis propio con datos de Coordenada Urbana; Galería Inmobiliaria; Finca Raíz; Metro Cuadrado.



CONDICIONES NORMATIVAS

Marco Normativo Nacional

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”

Decreto 1077 de 2015

“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”

Decreto 555 de 2021

“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”

Circular 007 de 2022

Aclara e interpreta las normas sobre área mínima de las unidades de vivienda nueva en las tipologías colectiva y con servicios.

Decreto 072 de 2023

Aplicación sobre las normas de espacio público en Bogotá D.C.

Decreto 122 de 2023

Interpretación en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios.

Decreto 558 de 2023

Análisis de las condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas.

Decreto 563 de 2023

Reglamentación para la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital.

Resolución 1662 de 2024

Adopción de las Directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Montevideo.

Decreto 466 de 2024

Actualización, complemento y precisión del Anexo No. 5 'Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos' del Decreto Distrital 555 de 2021.

Marco Normativo Distrital



SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

1

Generalidades:

- Vías deterioradas por uso intensivo de vehiculos de carga.
- Ausencia de usos residencial en el ámbito de planificación.
- Población flotante, Aprox 50.000 personas diarias.

2

Conexiones Urbanas Relevantes:

Terminal de transporte del salitre	+40 mil per. diarios	+500 rutas
Regiotram del Occidente	120 mil per. diarios	48 min Facatativa-Bogotá
Primera Linea del metro	72 mil per. Hora Pico	-1 Km Distancia

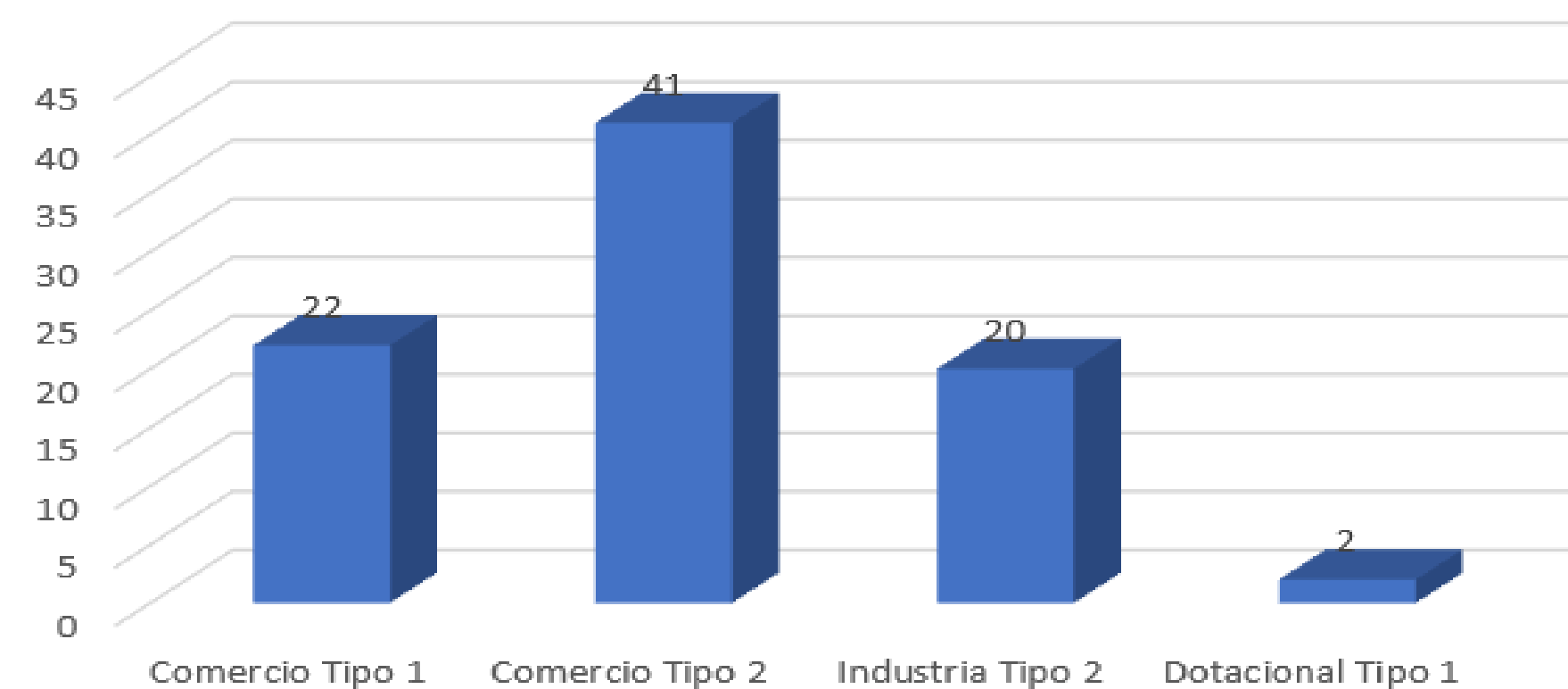


3

Predominancia del uso comercial:

- Comercio = 75%
- Industrial = 23%
- Dotacional = 2%

USOS DEL SUELO (Art. 233)



4

Altura Predominante de las Edificaciones:

- Un piso (1) = 68%
- Dos pisos (2) = 14%
- Tres pisos (3) = 18%

FORMULACIÓN



Salitre Renueva

ESCENARIO BASE

Ítem		Área (m2)	Ha	%AP
1	ÁREA DE PLANIFICACIÓN	106.720,80	10,67	100%
2	MALLA VIAL ARTERIAL PROYECTADA	-	-	0%
3	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (Art. 498)	1.842,88	0,18	2%
3.1	Centro Empresarial Montevideo PH (numeral 9)	1.842,88	0,18	2%
4	PARQUE DE PROXIMIDAD	23.880,07	2,39	22%
4.1	Industrial Franco	23.880,07	2,39	22%
	ÁREA VERIFICACIÓN (Parágrafo 1 Art. 328)	106.720,80	10,67	100%
5	CONTROL AMBIENTAL	4.700,17	0,47	4%
5.1	Control Ambiental sobre Av. Boyacá	3.400,17	0,34	3%
5.2	Control Ambiental sobre Av. Ferrocarril	1.300,00	0,13	1%
6	MALLA VIAL LOCAL	15.527,06	1,55	15%
7	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS (Art. 328)	69.368,52	6,94	65%
7.1.1	Control Ambiental válido para cesiones	3.133,45	0,31	3%
7.1.2	Parque (En sitio)	66.235,07	6,62	62%
7.2	Obligaciones Urbanísticas en m2 de const.	9.326,35	0,93	9%
7.2.1	Equipamiento público Art. 329)	9.326,35	0,93	9%
8	ÁREA ÚTIL	- 5.464,45	- 0,55	-5%

Área de Intervención



Escenario base
Aplicación Decreto 555 de 2021

AREA Útil -5.464,45 m2 -5% sobre AV	AREA Pública 69.368,52 m2 65% sobre AV
--	---

ANÁLISIS NORMATIVO NACIONAL

PREMISAS Y DEFINICIONES NORMATIVIDAD NACIONAL

Marco Constitucional

- El Artículo 13. Garantiza la igualdad en la aplicación de normas y políticas públicas.
- La distribución de cargas urbanísticas debe ser equitativa para evitar cargas desproporcionadas a ciertos propietarios.

Sentencia T-530/92

- Las restricciones urbanísticas deben cumplir con los criterios de proporcionalidad.
- La distribución Equitativa de cargas y beneficios no es solo cuantitativa, sino que debe considerar los derechos vulnerados.



Principios de Proporcionalidad

- Garantiza un balance entre el interés general y los derechos individuales.
- Implica que las medidas deben ser:
 - Adecuadas para alcanzar el objetivo de interés General.
 - Necesarias, siendo la opción menos restrictiva posible.
 - Proporcionales: asegurando que el beneficio supere el perjuicio.

Aplicación en el POT de Bogotá

- Los predios con mayor espacio público preexistente no deben asumir cargas excesivas
- El cálculo de cesiones debe ajustarse para garantizar equidad y sostenibilidad en los proyectos urbanos

Ley 388 de 1997

Artículo 37. Destinación de las cesiones obligatorias.

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 2.2.1.1. Cesión Obligatoria:
Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial.

ANÁLISIS NORMATIVO DISTRITAL

PREMISAS Y DEFINICIONES DEL POT DE BOGOTÁ

Decreto 555 de 2021

Artículo 265. Define el propósito de las obligaciones urbanísticas y las clasifica en obligaciones de carácter local y general.

Decreto 555 de 2021

Parágrafo 2 Artículo 269. Se precisa que el área total de espacio público existente dentro del ámbito de cualquier proyecto **NO** se contabilizará dentro del cálculo de la cesión exigida en sitio.

Decreto 555 de 2021

Parágrafo 1 Artículo 328. El **Área de Verificación** será mínimo de 3 Ha incluyendo malla vial intermedia y local, espacio público y equipamientos de proximidad existentes, controles ambientales. No se incluye malla vial arterial existente, estructura ecológica principal y/o parques estructurantes.

PRIMERA PROPUESTA NORMATIVA

CIRCULAR CON CARÁCTER DE DOCTRINA

1. Resolver la contradicción existente entre los artículos 269 y 328, específicamente en la improcedencia de calcular obligaciones urbanísticas sobre obligaciones urbanísticas.
2. Enfatizar la necesidad de reconocer las preexistencias de elementos del espacio público:
 - Malla vial local e intermedia.
 - Controles ambientales.
 - Espacio Público de Proximidad.
3. Se mantiene la aplicación de la fórmula definida en el Art. 328.

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m² de suelo.

AV = Área de verificación del plan parcial en m² de suelo.

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo (65%)

SEGUNDA PROPUESTA NORMATIVA

ACTUACIONES ESTRATÉGICAS - PREMISAS

Decreto 555 de 2021
Art. 478. Son intervenciones urbanas que integran proyectos y estrategias en espacios específicos para concretar el modelo de ocupación territorial.

Decreto 555 de 2021
Literal i del Art. 479 (Objetivos general y lineamientos específicos). Definir las condiciones del reparto de cargas y beneficios y las alternativas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

Decreto 558 de 2023
Art. 3. Se detallan las condiciones, enfatizando la necesidad de reglamentar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en la AE.

Otorga a las Actuaciones Estratégicas la facultad de incorporar decisiones particularmente en lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y/o la sustitución del espacio público.

SEGUNDA PROPUESTA NORMATIVA

ACTUACIONES ESTRATÉGICAS - BÚSQUEDA DE MECANISMOS DE COMPENSACIÓN EN DINERO

Decreto 555 de 2021

Parágrafo 3 del Artículo 269. Habilita la posibilidad de compensar económicamente las obligaciones urbanísticas a través de la disposición de APAUP que cumplan funciones análogas.

Cumpliendo cinco componentes esenciales:

-Fragmentación de la cesión y globos mínimos.

-Dimensiones mínimas.

-Configuración geométrica.

-Accesibilidad.

-Cerramientos.

Sección 1.21 del Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Decreto 555 de 2021

Numeral 2 del Artículo 318. Pago compensatorio en Dinero (PD):

$$PD = (AT * Fd) * Vref * d$$

Donde:

PD: Valor pago compensatorio en dinero en pesos (COP)

AT: Área del terreno en m² de suelo

Vref: Valor de referencia del AT.

Fd: Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero.

d= el valor d se calculará de acuerdo con:

a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: d=0,25

b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: d=0,45

c. Desde el 1 de enero de 2028 así: d=0,75

Es explícito indicar que la asignación de porcentaje para el pago compensatorio en dinero no aplica para Planes Parciales.

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL	
IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento de la obligación
	Porcentaje para pago compensatorio en dinero (Fd)
$ICe \leq 1,3$	N/A
$1,3 < ICe \leq 2$	N/A
$2 < ICe \leq 3$	7%
$3 < ICe \leq 4$	15%
$4 < ICe \leq 5$	25%
$5 < IC \leq 6$	34%
$6 < IC \leq 7$	35%

SEGUNDA PROPUESTA NORMATIVA

ACTUACIONES ESTRATÉGICAS - BÚSQUEDA DE MECANISMOS DE COMPENSACIÓN EN DINERO

Ante la limitación anterior, cobra relevancia la facultad reglamentaria a las Actuaciones Estratégicas, ya que permiten definir mecanismos que viabilicen proyectos dentro de su ámbito de aplicación.

Resolución 1662 de 2024
Numeral 9.2.4 del Artículo 9.
Establece que en la formulación de la AE Montevideo debe considerar lo siguiente:

- Identificar los instrumentos y mecanismos aplicables.
- Determinar las posibilidades de aplicar las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- Definir zonas receptoras de obligaciones urbanísticas.

Se toma como supuesto que para el caso de la Actuación Estratégica Montevideo ya se cuenta con el Decreto de Adopción, el cual tuvo en cuenta los siguientes lineamientos:

- Condiciones de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Alternativas para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas (Pago en dinero).

SEGUNDA PROPUESTA NORMATIVA

DECRETO DE ADOPCIÓN ACTUACIÓN ESTRATÉGICA MONTEVIDEO

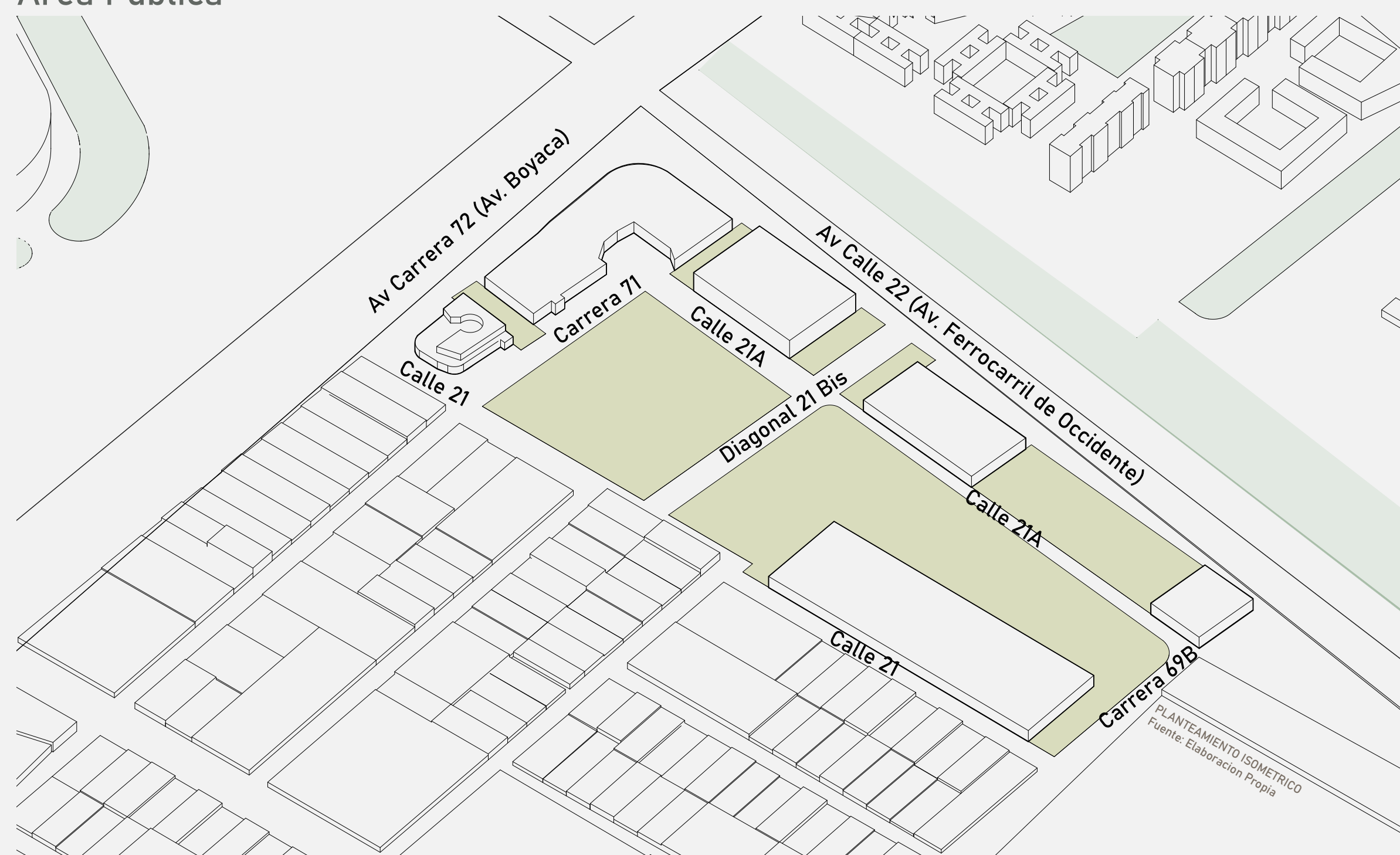
Artículo Propuesto. Pago compensatorio en dinero de cesiones de espacio público en planes parciales de Renovación Urbana.

Para aplicar a este mecanismo de compensación en dinero, en los términos del numeral 2 del artículo 318 del Decreto Distrital 555 de 2021, se deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Las APAUP que cumplan funciones análogas no podrán ser inferiores al 10% del área de obligación de cesión en sitio.
- Se deberá garantizar en sitio un mínimo de 30% del área de obligación de cesión en sitio como espacio público de proximidad.
- Se podrá compensar en dinero hasta un máximo del 45% del área de obligación de cesión en sitio.

ESCENARIO DOS (2)

Área Pública



Escenario 2

Base cumplimiento obligaciones Área de Verificación Plan Parcial
+ forma de cumplimiento cargas PD

AREA

Útil

30.667,76 m²

29% Sobre AP

AREA

Ceder

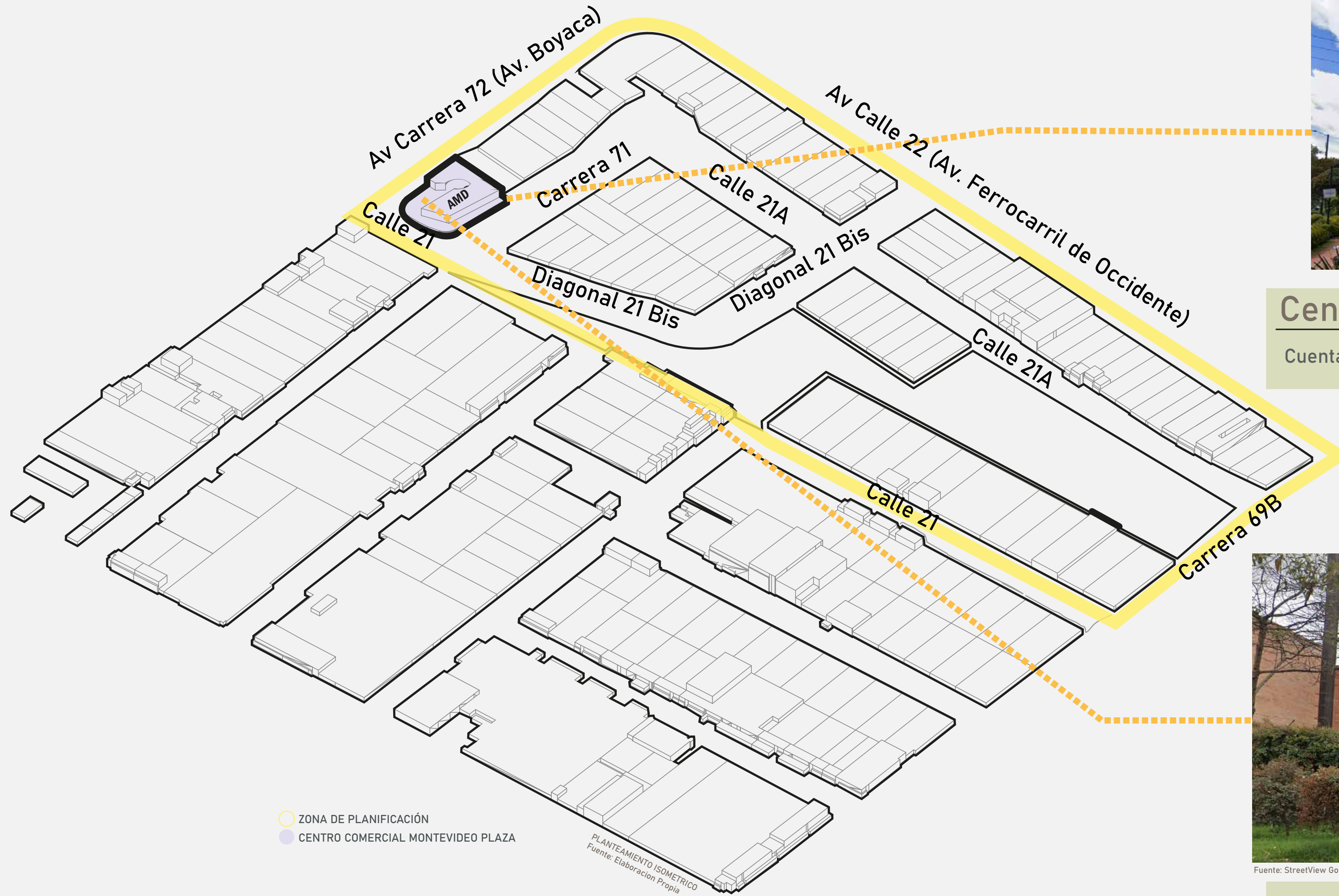
40.698,78 m²

38% Sobre AP

Ítem	Área (m ²)	Ha	%AP	
1	ÁREA DE PLANIFICACIÓN	106.720,80	10,67	100%
2	MALLA VIAL ARTERIAL PROYECTADA	-	-	0%
3	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (Art. 498)	1.842,88	0,18	2%
3.1	Centro Empresarial Montevideo PH (Numeral 9)	1.842,88	0,18	2%
4	PARQUE DE PROXIMIDAD	23.880,07	2,39	22%
4.1	Parque Proximidad - Industrial Franco	23.880,07	2,39	22%
4	ÁREA VERIFICACIÓN (Parágrafo 1 Art. 328)	106.720,80	10,67	100%
5	CONTROL AMBIENTAL	4.700,17	0,47	4%
5.1	Control Ambiental sobre Av. Boyacá	3.400,17	0,34	3%
5.2	Control Ambiental sobre Av. Ferrocarril	1.300,00	0,13	1%
6	MALLA VIAL LOCAL EXISTENTE	15.527,06	1,55	15%
7	ÁREA DE VERIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL (Circu	62.613,50	6,26	59%
8	ÁREA CEDER - CS (Art. 328)	40.698,78	4,07	38%
8.1	Obligaciones Urbanísticas en Suelo	33.236,31	3,32	31%
8.1.1	Control Ambiental válido para cesiones	3.133,45	0,31	3%
8.1.2	Parque proximidad min 30% CS (Art. 328)	30.102,86	3,01	28%
8.2	Obligaciones Urbanísticas en m² de construcción	9.326,35	0,93	9%
8.2.1	Equipamiento público (Art. 329)	9.326,35	0,93	9%
8.3	Obligaciones Urbanísticas en dinero (Art. 318)	7.462,47	0,75	7%
8.3.1	m ² a pagar obligación urbanística	7.462,47	0,75	7%
9	Áreas Privadas Afectas al uso Público (Art. 269)	4.268,83	0,43	4%
10	ÁREA UTIL	30.667,76	3,07	29%

ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO - AMD

Artículo 498 del Decreto 555 de 2021



Centro Comercial Montevideo Plaza

Cuenta con 2,047 metros cuadrados de construcción y 64 propietarios.



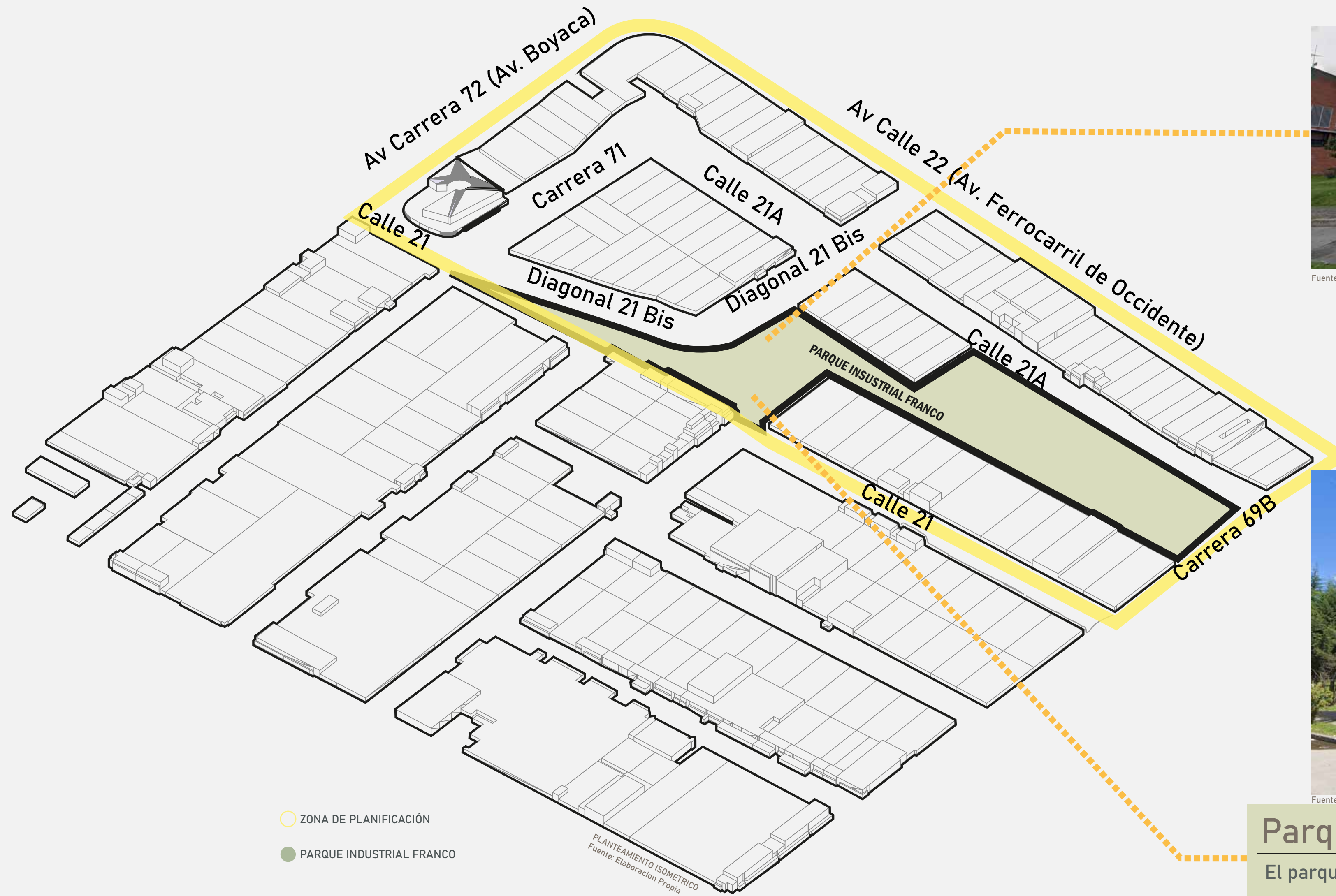
Fuente: StreetView Google

Numeral 9 - Art. 498 POT

Estas AMD se excluyen del reparto de cargas y beneficios (parágrafo 1 Art. 498)

PARQUE DE PROXIMIDAD

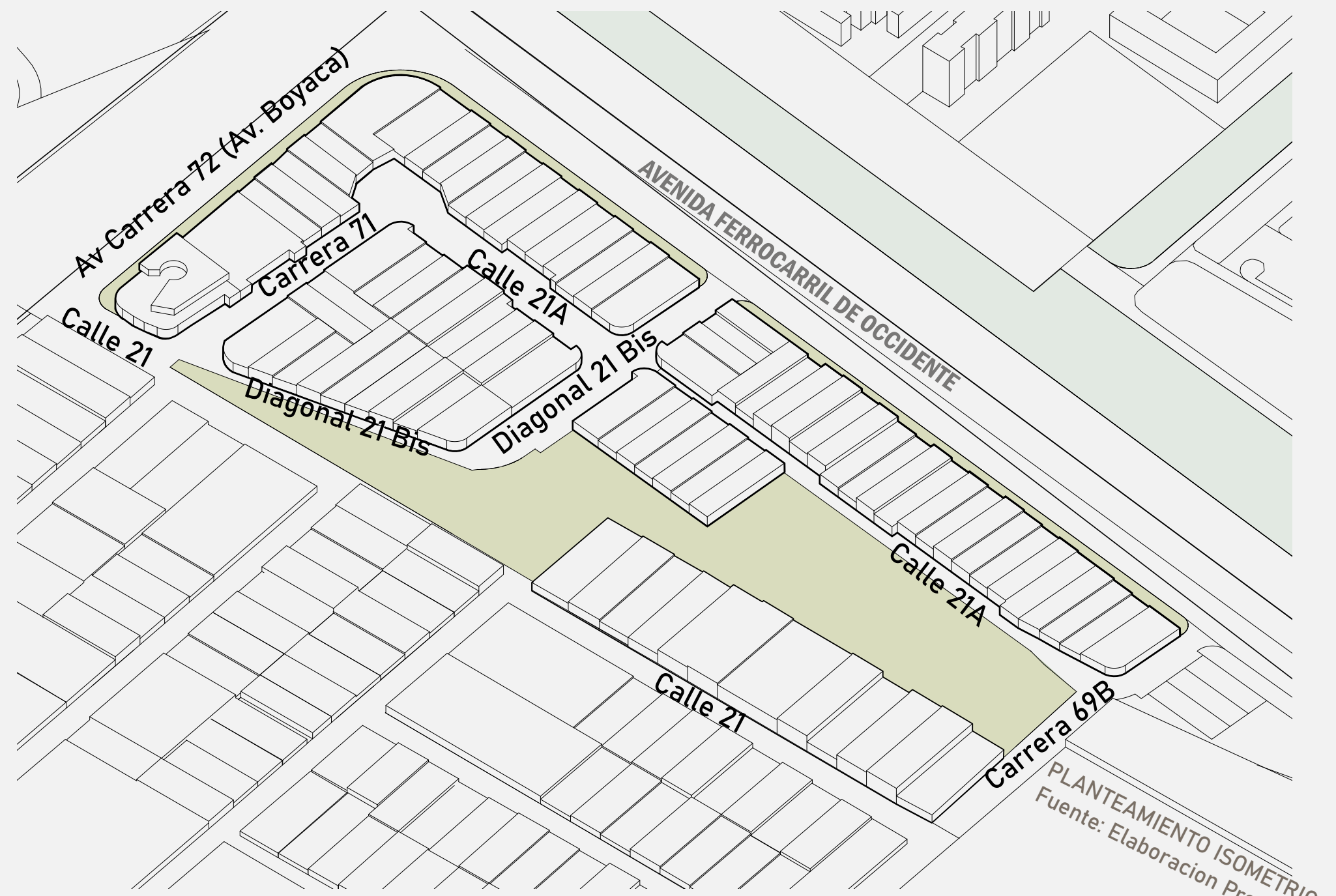
INDUSTRIAL FRANCO



Parque de Proximidad y control ambiental
El parque Industrial Franco, Cuenta con 23.880,07 metros cuadrados.

Resolución No. 1497 de 2023

SUSTITUCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

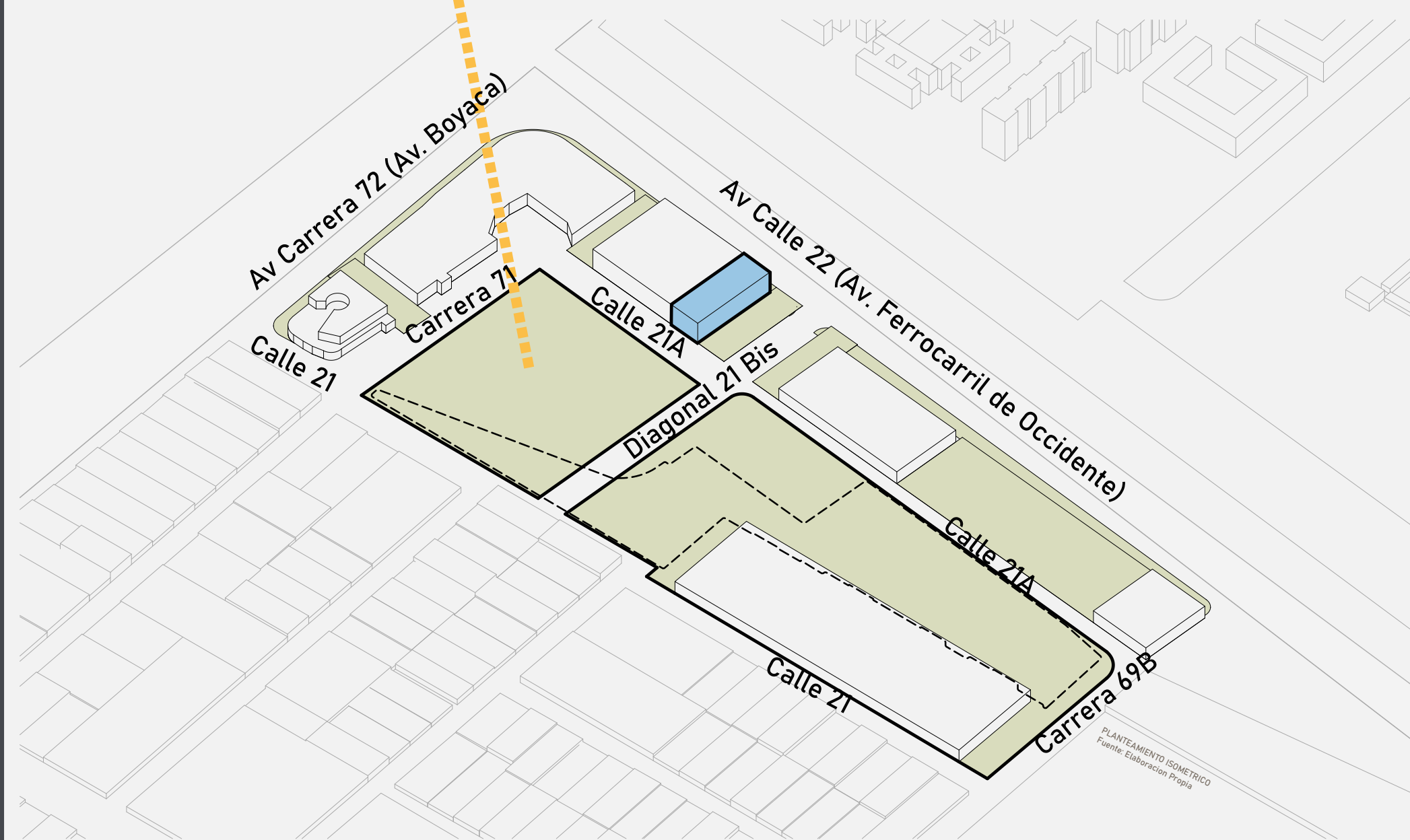


Ámbito de Planificación actual

Ámbito de Planificación reconfigurado

Parque Nuevo
16.300,07 m²

Estamos generando 30.102 m² nuevos de espacio público que se suman a los 23.880 existentes



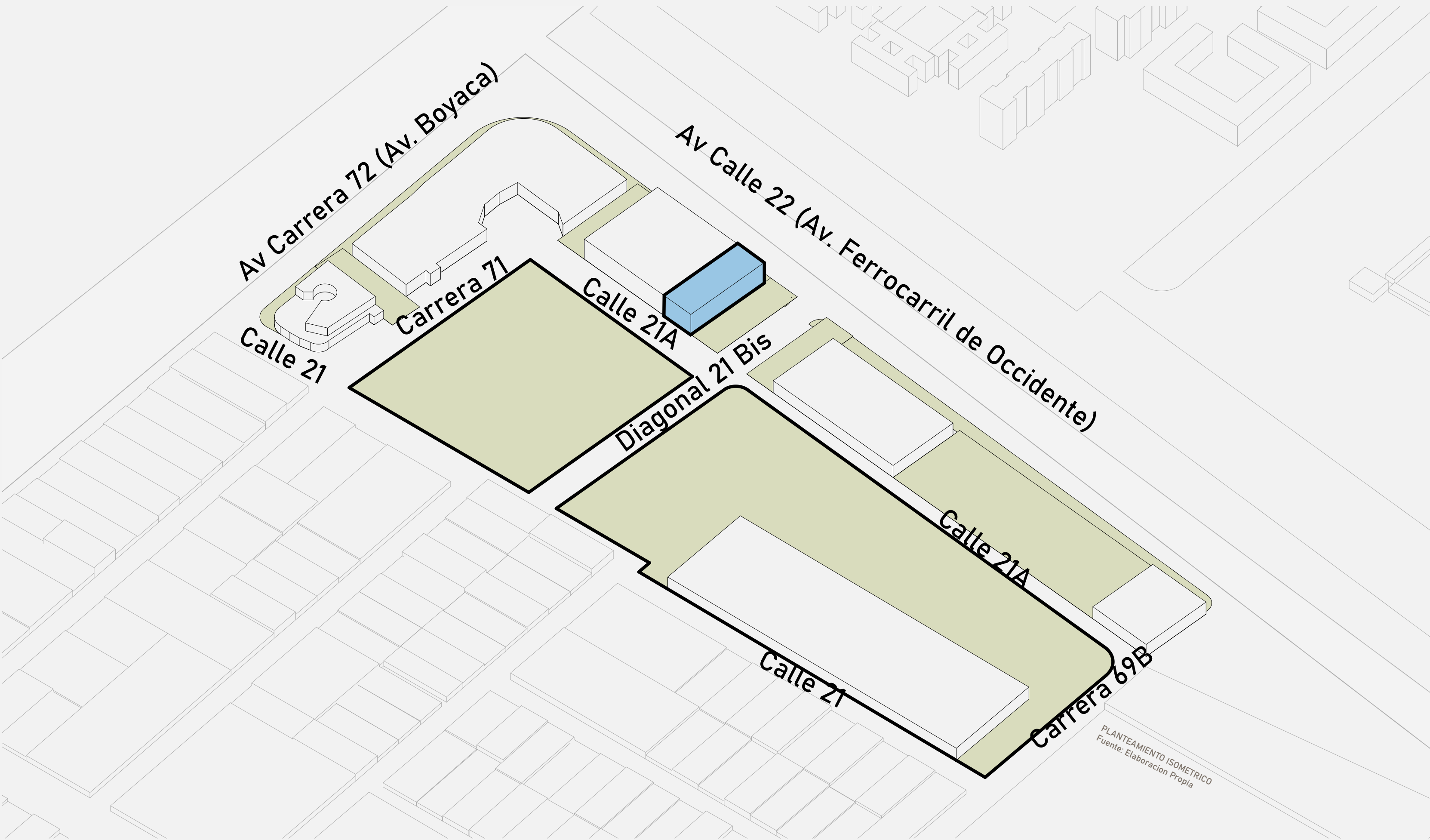
Resolución borrador para modificar la forma del Parque de Proximidad Existente.



“Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución No. 1497 de 2023 “Por la cual se actualiza el Anexo 3. ‘Inventario de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro’ Del Decreto Distrital 555

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

CUMPLIMIENTO DE LAS CARGAS URBANISTICAS



$$\begin{array}{r} \text{AV PP} \\ 62.613,50 \\ \times \\ 65\% \\ = \\ 40.698,78 \end{array}$$

CUMPLIMIENTO EN SUELO

Control Ambiental (CA)	4.700,17 m ²	
CA válido como EP	3.133,45 m ²	5% sobre AV PP

Espacio público nuevo (Parque proximidad)	30.102,86m ²	48% sobre AV PP
---	-------------------------	-----------------

CUMPLIMIENTO EN m² DE CONSTRUCCIÓN

Equipamiento publico	9.326,35 m ²	9% sobre AV PP
----------------------	-------------------------	----------------

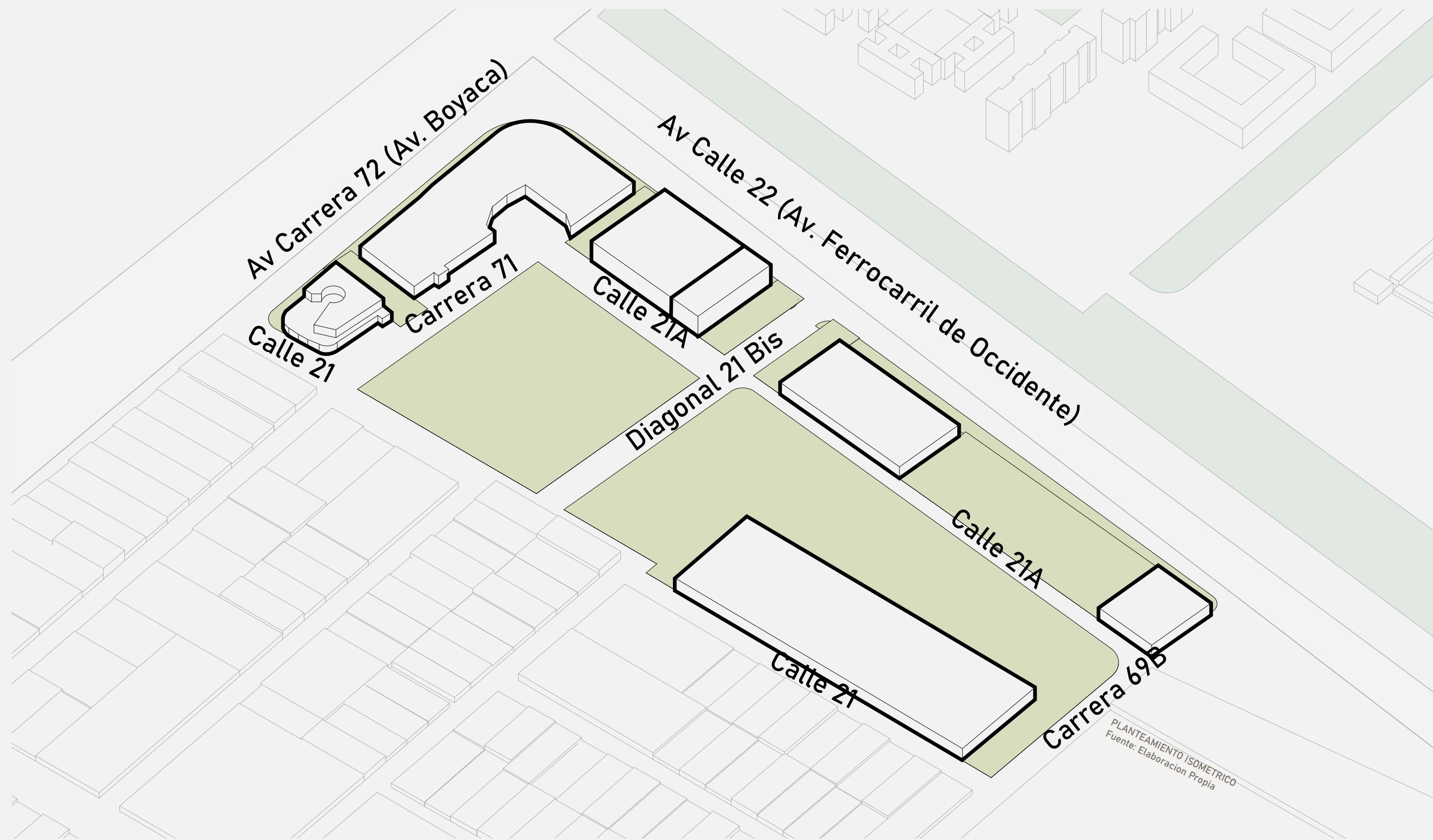
CUMPLIMIENTO EN PAGO DE DINERO

Obligaciones Urbanisticas en dinero	7.462,47 m ²	7% sobre AV PP
-------------------------------------	-------------------------	----------------

TOTAL CARGAS
40.698,78 m²

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

CHECK-LIST (ANEXO 5 DEL DECRETO 555 DE 2021- ULTIMA MODIFICACIÓN).



ELEMENTOS DEL POT

Decreto Distrital 555-2021,
Artículo 261-CONFIGURACIÓN MANZANAS

Limita con vías, espacios públicos, cesión para equipamiento y EEP

Área útil máx. 1,3 Ha

CARGAS URBANÍSTICAS

Decreto 466 de 2024,
Sección 1.21-CONTROLES AMBIENTALES

Proporción 1 a 1.5 área válida de control ambiental como cesión

Cumplimiento de cesión en sitio podrá ser de 1/3 del área total en sitio

Cumplimiento de la dimensión mínima para el costado de la cesión en sitio

Decreto 466 de 2024,
Sección 1.21-ESPACIO PÚBLICO

Mínimo el 50% de la cesión está en un solo globo

Cesión ≤ 1.200 con lado mínimo de 12 m

Cesión > 1.200 con lado mínimo de 20 m

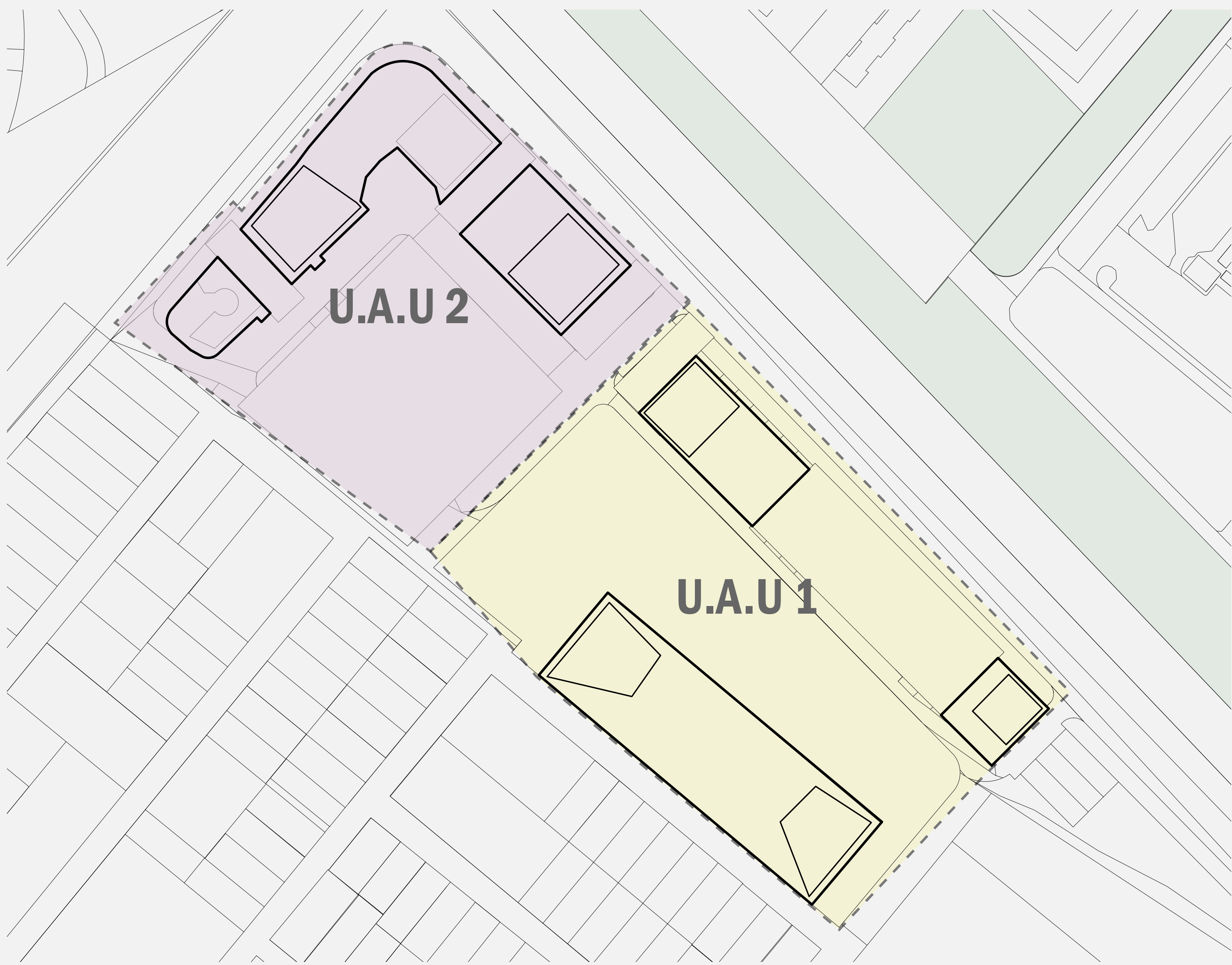
Priorización de cesión en esquina de manzana

Más del 50% del perímetro de la cesión es mall a vial

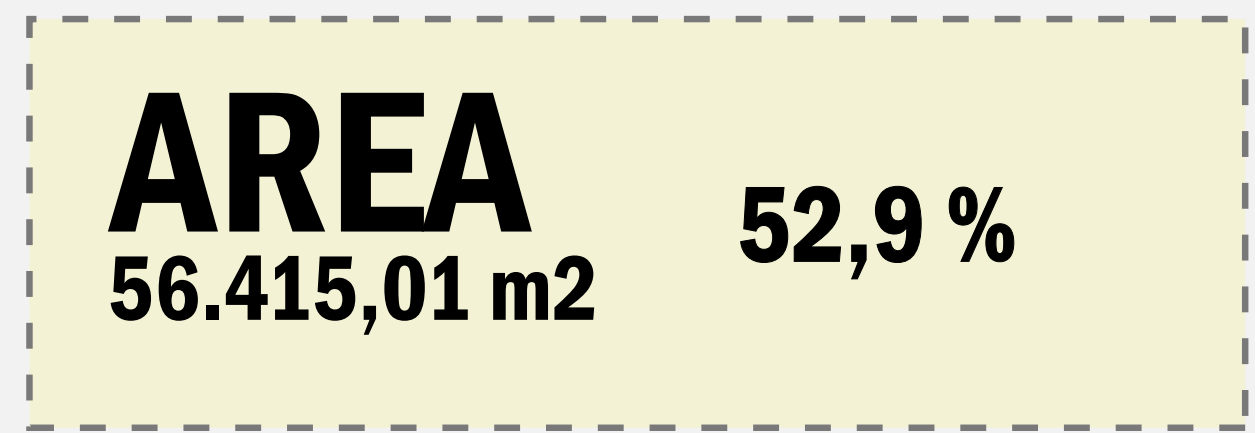
Espacio público sin cerramiento

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANAÍSTICA

DELIMITACION



U.A.U 1



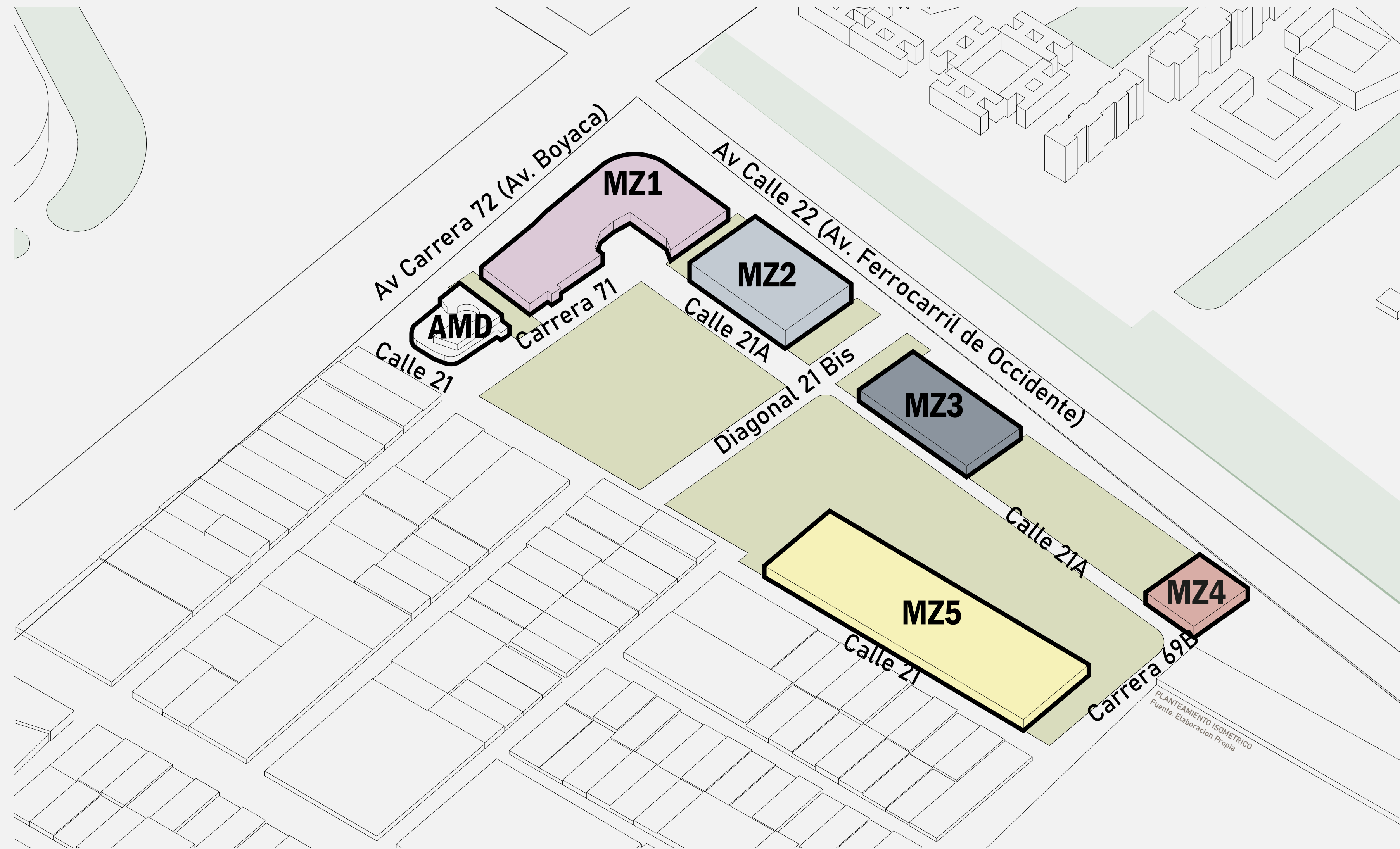
U.A.U 2



DISTRIBUCIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

ÁREA ÚTIL
30.667,76 m²

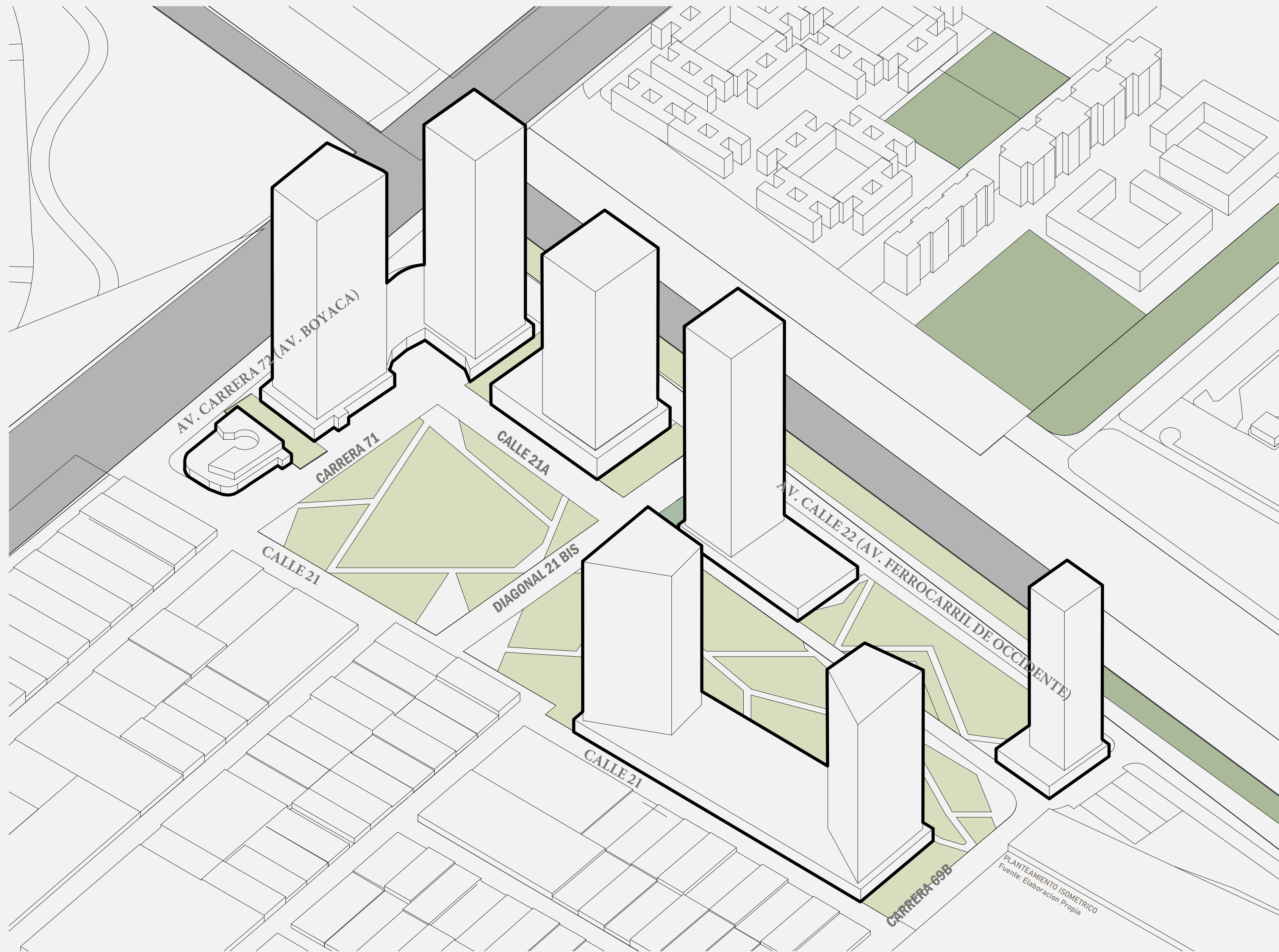
		% AP	% AV PP	% AU
MZ1	8.417,76	8%	13%	27%
MZ2	4.400,00	4%	7%	14%
MZ3	4.050,00	4%	6%	13%
MZ4	1.800,00	2%	3%	6%
MZ5	12.000,00	11%	19%	39%



PLANTEAMIENTO ISOMETRICO
Fuente: Elaboración Propia

PROPUESTA EDIFICABILIDAD

PLAN PARCIAL SALITRE RENUEVA



ÍNDICE DE
CONSTRUCCIÓN
10,14

ALTURA
PROMEDIO
15

ÁREA
CONSTRUIDA
310.878,20 m²

ÁREA
VENDIBLE
212.810,96 m²

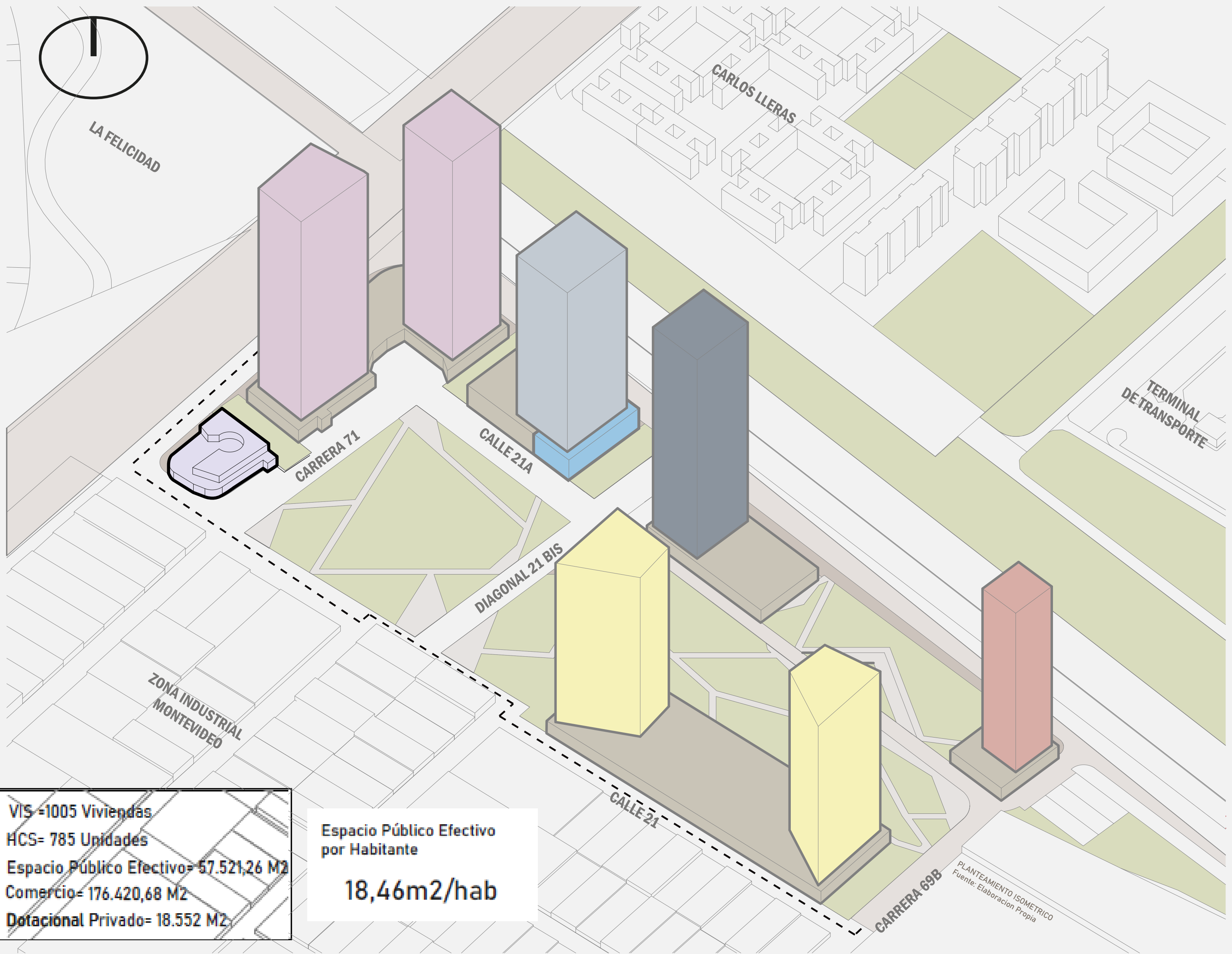
Altura máximo AeroCivil
45 metros – 15 pisos



PLANTEAMIENTO ISOMETRICO
Fuente: Elaboración Propia

DISTRIBUCIÓN DE USOS

Área de actividad estructurante - Art. 243



Etapa 1 25%

- Comercio Tipo 3 8%
- Comercio y hospedaje Tipo 3 16%

Etapa 2 16%

- Comercio Tipo 3 7%
- Habitaciones con servicio 5%
- Dotacional 6%

Etapa 3 18%

- Comercio Tipo 3 4%
- Comercio y servicios (Servicios de oficina tipo 3) 15%

Etapa 4 11%

- Comercio Tipo 3 2%
- Comercio y servicios (Servicios de oficina tipo 3) 10%

Etapa 5 30%

- Comercio Tipo 3 12%
- V.I.S 16%

VIS -1005 Viviendas
 HCS- 785 Unidades
 Espacio Público Efectivo= 57.521,26 M2
 Comercio= 176.420,68 M2
 Dotacional Privado= 18.552 M2

Espacio Público Efectivo por Habitante
18,46m2/hab

PLANTEAMIENTO ISOMETRICO
 Fuente: Elaboración Propia

POLÍTICA DE MORADORES

49 %

Vende el inmueble



31

Pago por avalúo comercial



10

METODOLOGIA	
SOCIOS APORTANTES	<ul style="list-style-type: none"> No se cuenta con usos residenciales en el polígono solo actividades productivas. Los moradores que participan en el desarrollo se les pagará arriendo en caso de ser necesario, Se les pagará 2 movilizaciones de 3 SMMLV. Se les pagara área de mayor extensión que aporten entre área de terreno construida.
CONDICIONES SOCIALES DEL ENTORNO	<ul style="list-style-type: none"> El Plan de gestión social atenderá el caso de vendedores estacionarios del parque.
LUCRO CESANTE	<ul style="list-style-type: none"> Se identificó una actividad de parqueadero informal, se pagarán 6 SMMLV para las actividades que no tengan forma de acreditar el lucro cesante.
ACTIVIDADES QUE SE REUBICARÁN	<ul style="list-style-type: none"> Cuentan con la opción de escoger entre usos comerciales tipo 3 o servicio de oficina.

ESTRATEGIA DE CANJE m2

TIPO	NUMERO DE PREDIOS	ÁREA DE MAYOR EXTENSIÓN	USO	Mz. 2	Mz. 3	Mz. 4	TOTAL
COMERCIO	30	19.369,16	Comercio tipo 3		7.290 (100% de area vendible)	9.371,35 (39% de area vendible)	16.661,35
INDUSTRIAL	10	7.625,52	Comercio y servicios (Servicios de oficina tipo 3)		10.878,8 (100% de area vendible)		10.878,8
DOTACIONAL	02	1.396,1	Oficinas Institucionales	1.396,1 (100% de area vendible)			1.396,1
PARQUEADERO	01	545,47					
TOTAL							28.936,25

Costo de mecanismo de canje moradores:
\$ 211.774.462.986

Costo de arriendo+ movilidad+ lucro cesante:
\$ 3.361.164.882

Valor total de la estrategia

\$ 217.135.627.868

11%
Sobre valor de venta

51 %

Propietarios con canje

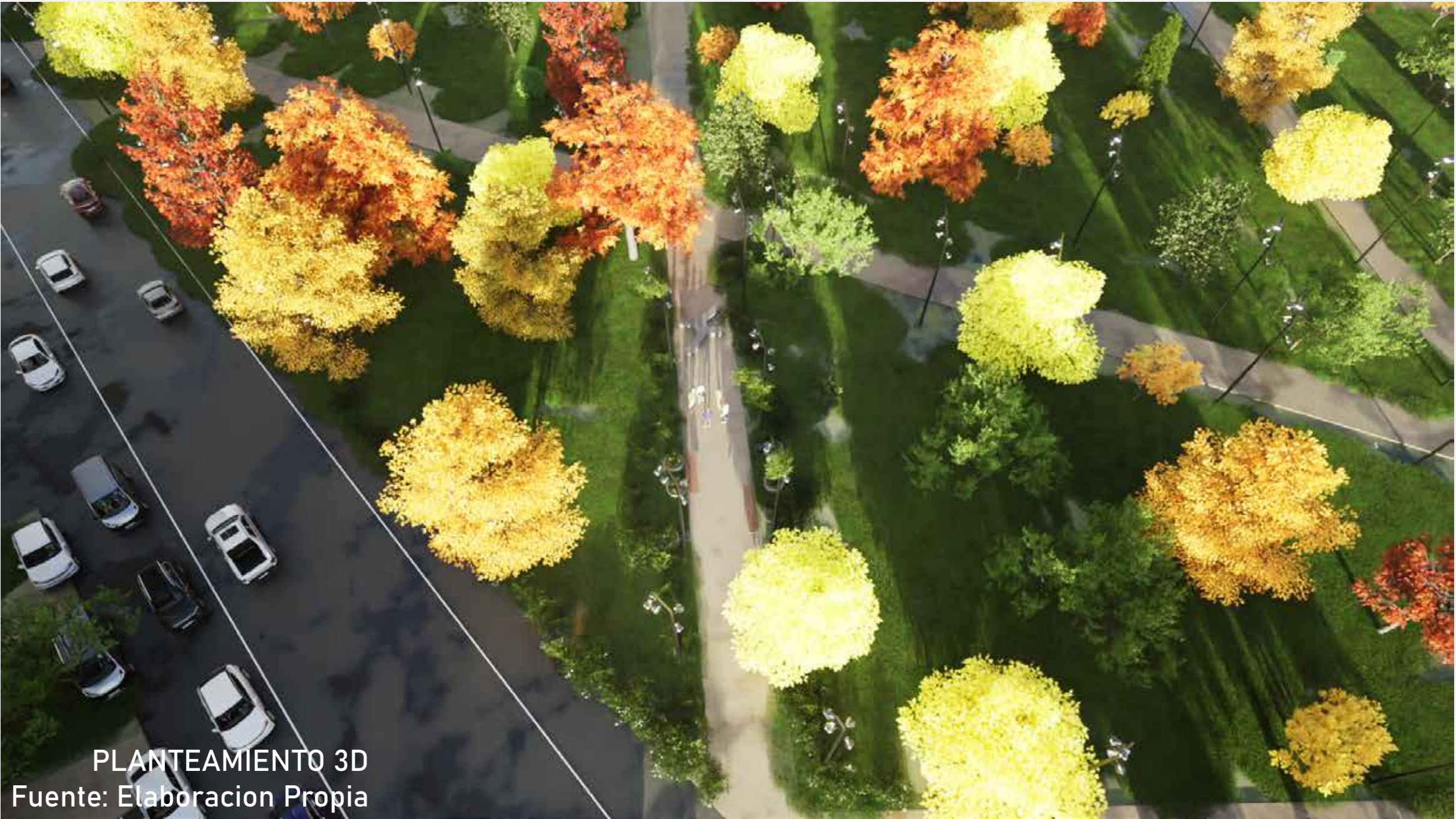
BALANCE GENERAL

DEL PLAN PARCIAL

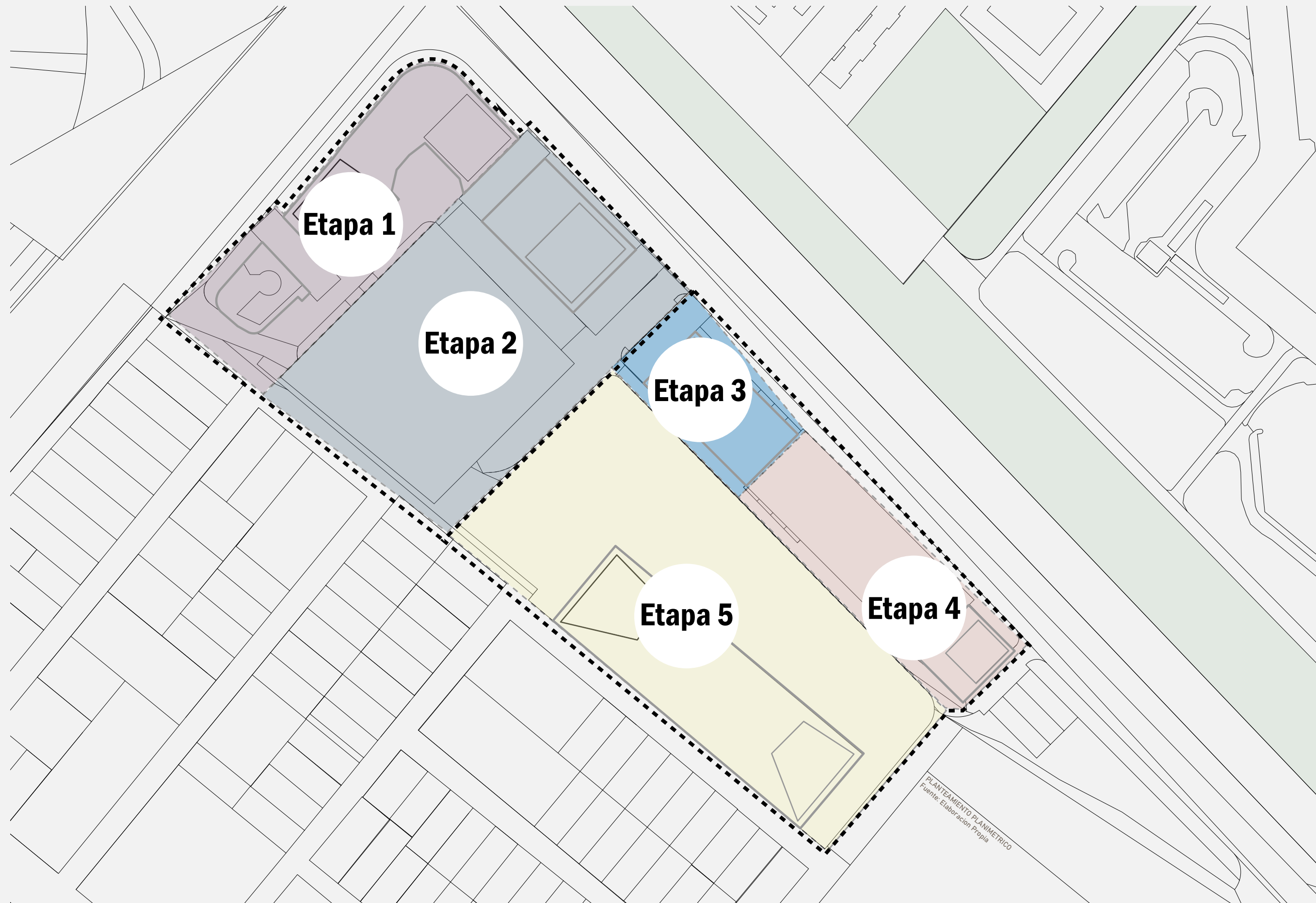
1	Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 2.068.995.075.978	100%
2	Costos directos de construcción (Cc)	\$ 821.636.800.000	39%
3	Costos indirectos de construcción (Cic)	\$ 156.121.269.600	7%
4	Utilidad (U)	\$ 323.645.153.598	16%
5	VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 767.591.852.780	38%
6	Costos total de obligaciones Urbanismo (Cu)	\$ 205.945.928.200	10%
6,1	Gestión de Moradores	\$ 215.135.627.869	11%
7	VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 349.510.1296.712	17%
8	Valor inicial (Vi)	\$ 274.721.309.069	13%
9	Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 71.788.987.642	4%

Valor inicial del suelo	\$ 274.721.309.069	\$ 4.555.419
Valor residual del suelo	\$ 346.510.296.712	\$ 5.745.822
Diferencia	\$ 71.788.987.642	\$ 1.190.403

Porcentaje de Aumento **26%**



ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO GENERAL



U.A.U 1 Etapa 3
Etapa 4
Etapa 5

58 % aprovechamiento y 26% de las cargas

U.A.U 2 Etapa 1
Etapa 2

42 % aprovechamiento y 74% de las cargas

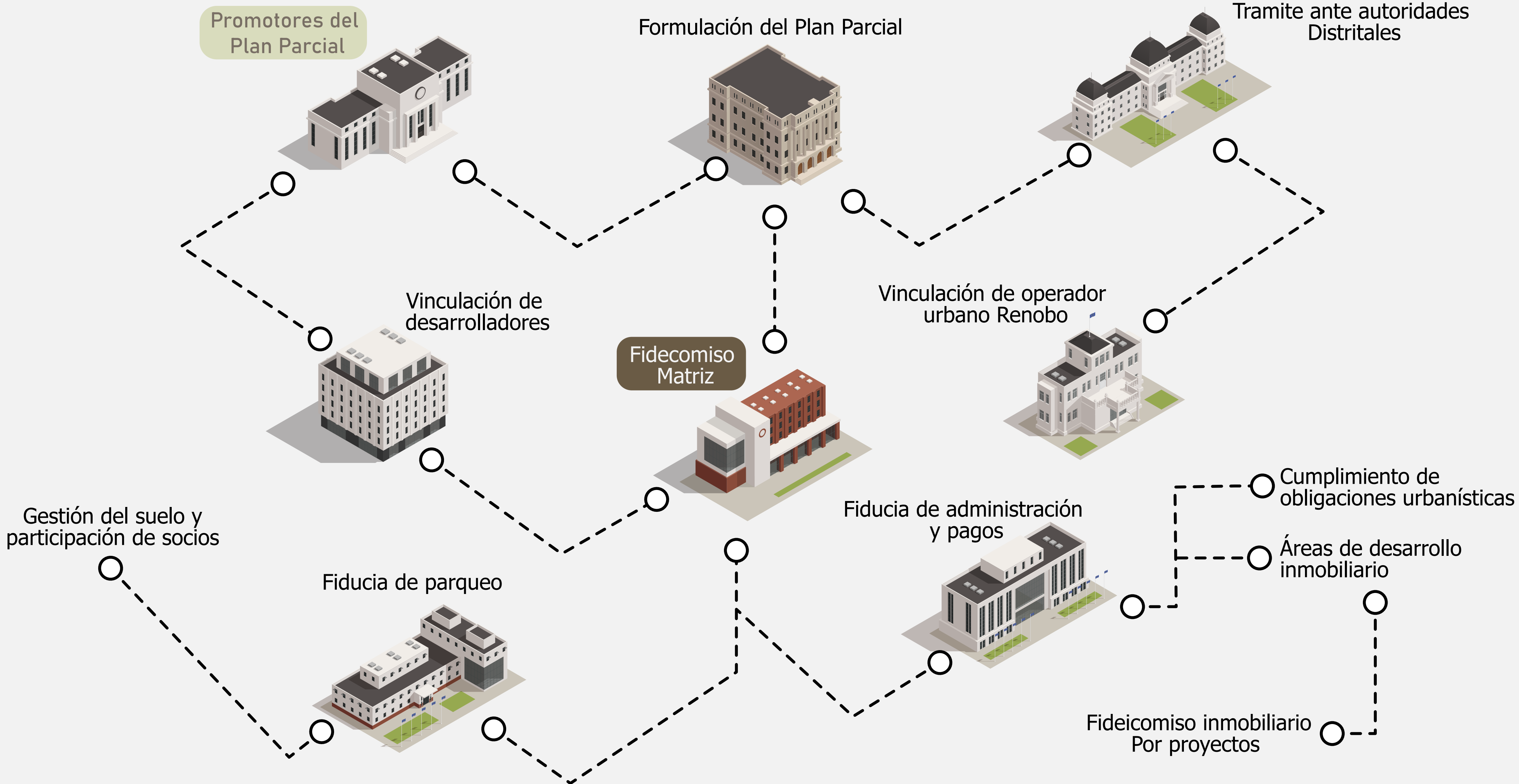
○ \$20.502.164.597,33 58% DE APROVECHAMIENTO
○ -\$50.346.024.387,37 26% DE LAS CARGAS
○ \$92.562.361.366,86

○ \$51.891.376.675,56 42% DE APROVECHAMIENTO
○ -\$114.609.878.252,37 74% DE LAS CARGAS

SUPERAVIT

ESQUEMA DE GESTIÓN

PLAN PARCIAL SALITRE RENUEVA



SÍNTESIS DE LA FORMULACIÓN

Generación **1.005**

Vivienda de interés social

176.420,68 m²

Área construida comercio

Generación **57.521,26 m²**

Espacio Público efectivo

18,46 m²

Espacio Público efectivo por Habitante

Incremento del **263%**

en el área de locales comerciales previstos

785 Unidades

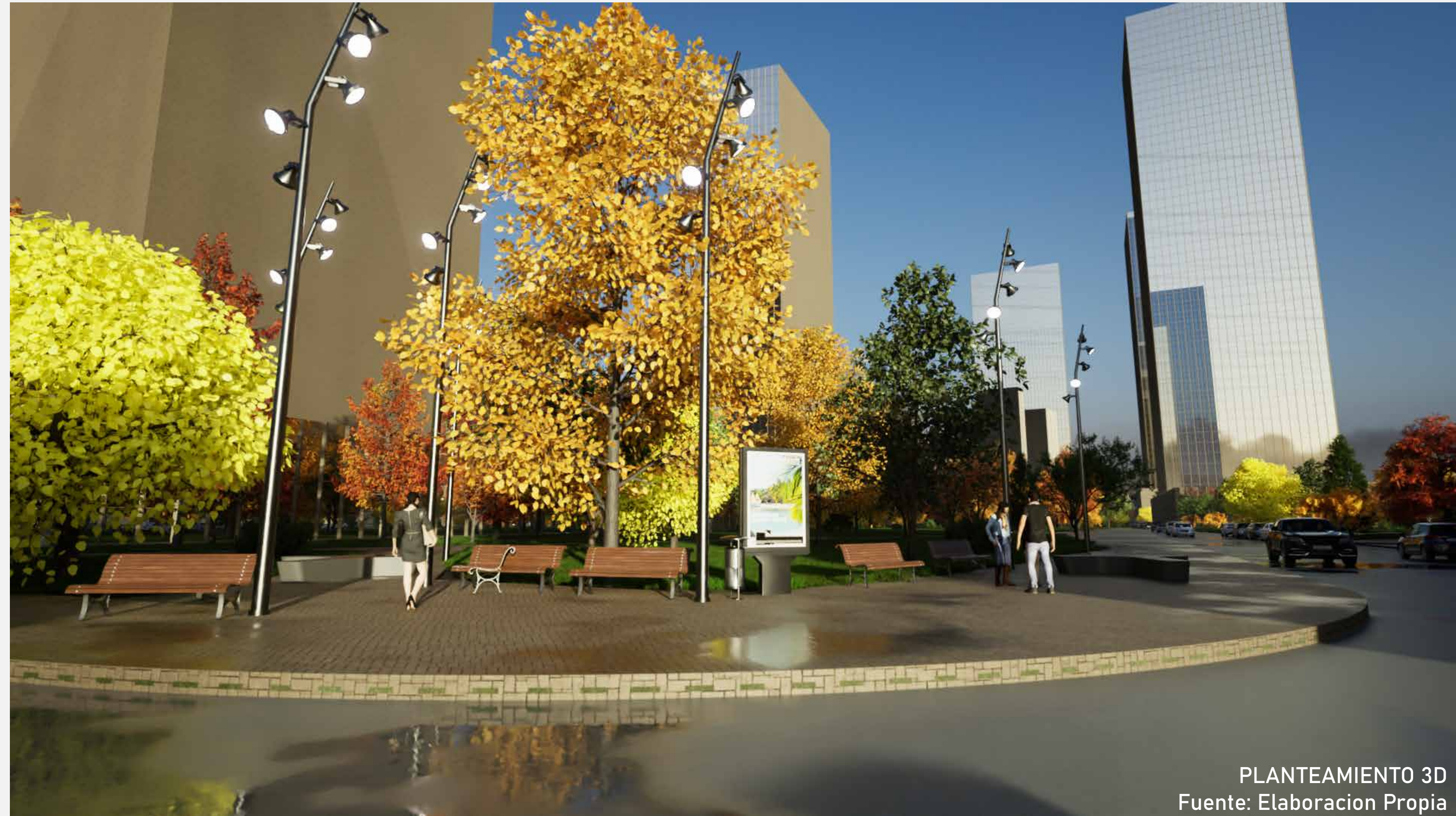
Habitacionales con servicios

18.552 m²

Área construida Dotacional

Generación **+10.000**

Empleos directos e indirectos durante la ejecución del plan parcial



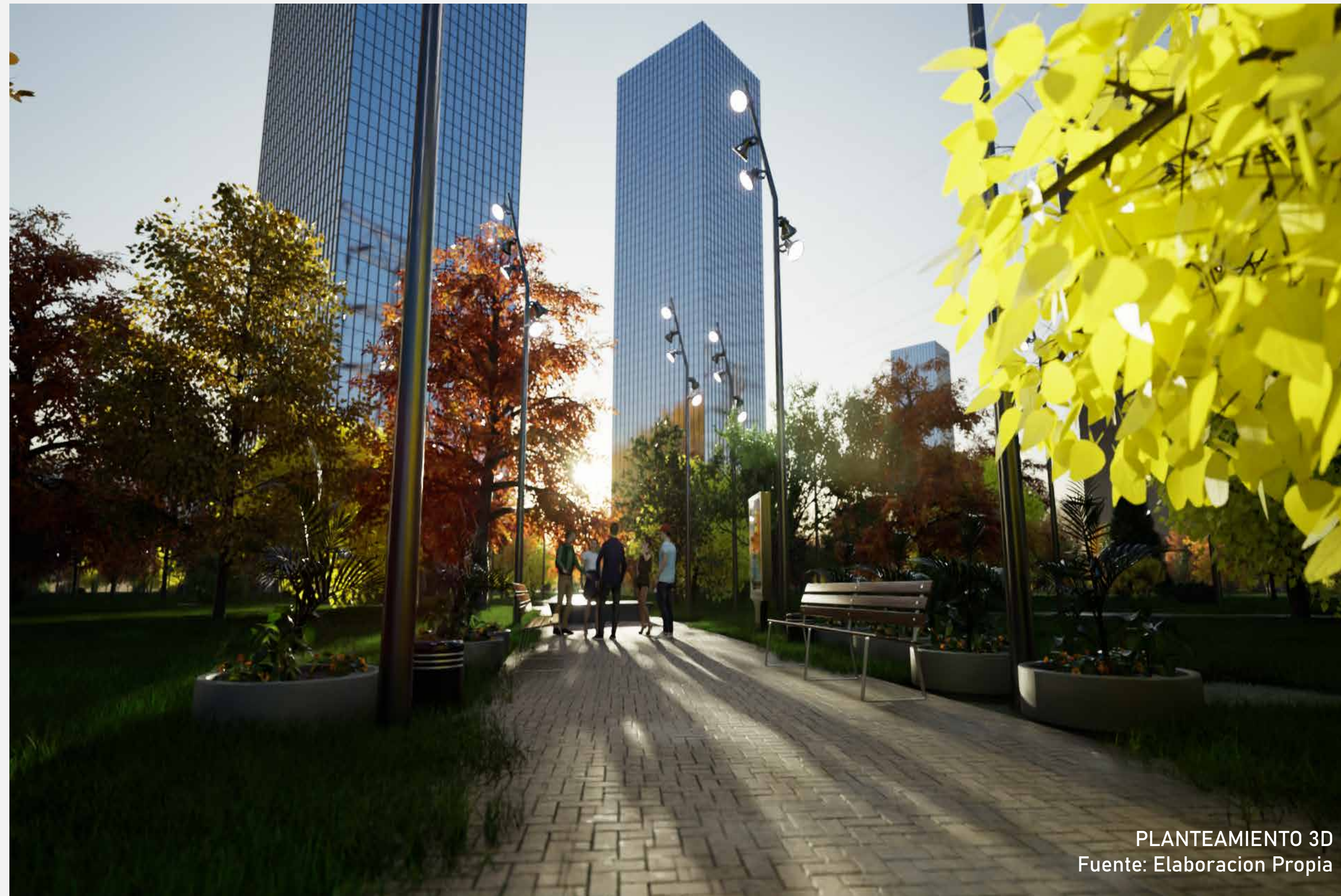
PLANTEAMIENTO 3D
Fuente: Elaboracion Propia

CONCLUSIONES

Presenta limitaciones que dificultan el desarrollo del Plan Parcial

Índices de construcción elevados sin tener en cuenta las restricciones de la Aeronáutica Civil

Desproporcionalidad de las obligaciones urbanísticas respecto al área útil



PLANTEAMIENTO 3D
Fuente: Elaboracion Propia

No cumplimiento en su totalidad de las obligaciones urbanísticas en sitio

No contempla alternativas de compensación para este tratamiento urbanístico, con el instrumento objeto de análisis

Búsqueda de alternativas que ofrezcan una aplicación más viable y efectiva

Sin la propuesta planteada para este proyecto, no existiría cierre financiero

