

# PLAN PARCIAL LA MERCED NORTE

---

Francia Álvarez  
Santiago Mogollón  
Sofía Morales

Tutor: Juan Pablo Serna

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística - 2026



# 1. Diagnóstico



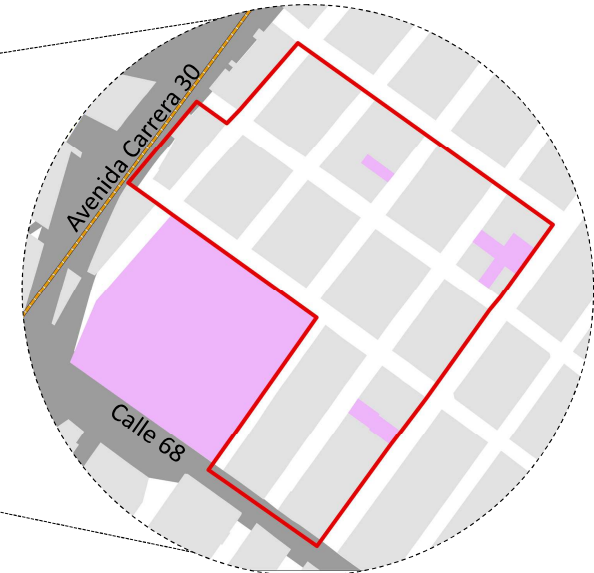


# Localización

Diagnóstico

## Plan Parcial

### UPL: Barrios Unidos



#### Hitos:

- Complejo Salitre: Parque Simón Bolívar + Salitre Mágico
- Estadio Nemesio Camacho El Campín
- Escuela Militar José María Cordova
- Hospital Universitario San José

#### Hitos:

- Cementerio del Norte
- Corredores viales: Carrera 30 - Calle 68
- Tercera línea del metro
- Equipamientos: educativo y religioso, incluido un BIC

1:158.441

# Justificación

Impacto del Plan Parcial

## Estado Actual



- Estancamiento físico y social
- Falta de vitalidad urbana en horarios nocturnos y baja densidad habitacional
- Bajo aprovechamiento del suelo urbano: presencia mayoritaria de viviendas de uno y dos niveles con deterioro físico



## Desarrollo Projectado



- Incremento de la edificabilidad y mezcla de usos del suelo
- Generación y articulación de espacio público y equipamientos
- Generación de control del entorno y percepción de mayor seguridad en la zona, entorno caminable.
- Reconfiguración vial

# Marco Normativo Aplicable

## Diagnóstico

### Tratamiento Urbanístico



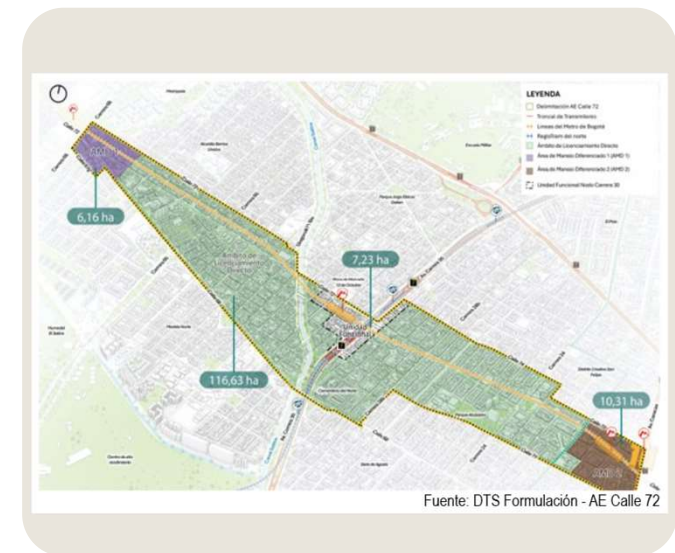
- **ART 301.**  
Tratamiento de Renovación Urbana en modalidad de revitalización.
- **ART 303.**  
Exigencia de Plan Parcial para el tratamiento de RU

### Área de Actividad



- **ART 240.**  
Área de Actividad Estructurantes Receptora de Vivienda de Interés Social

### Actuación Estratégica



- **Resolución 307 de 2023**  
Directrices de lo Público
- Publicación en LegalBog (febrero – 2026)

# Estructuras Territoriales

## Diagnóstico



Estructura Ecológica Principal



Estructura Funcional y de Servicios



Estructura Socioeconómica



Estructura Integradora de Patrimonios



### Dificultades:

- Zona endurecida



### Oportunidades:

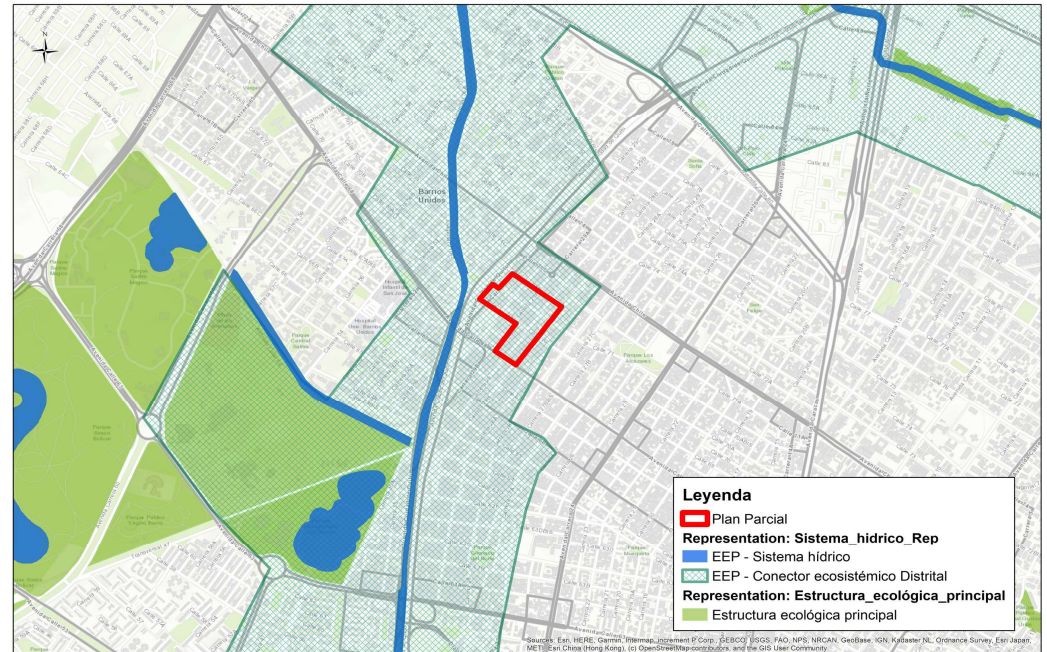
- Programas para el reverdecimiento de la ciudad.



### Orientación de la propuesta:

- Reverdecer el ámbito del plan parcial, para favorecer la conectividad ecosistémica existente en el contexto de este.
- Incrementar la oferta de espacio público efectivo.

## Ubicación:



# Estructuras Territoriales

## Diagnóstico



Estructura Ecológica Principal



Estructura Funcional y de Servicios



Estructura Socioeconómica



Estructura Integradora de Patrimonios



### Retos:

- Déficit de equipamientos culturales.
- Baja oferta de espacio público efectivo.
- Invasión y abandono del espacio público.



### Oportunidades:

- Localización estratégica, acceso a servicios complementarios y alta conectividad por conexión con vías arteriales.



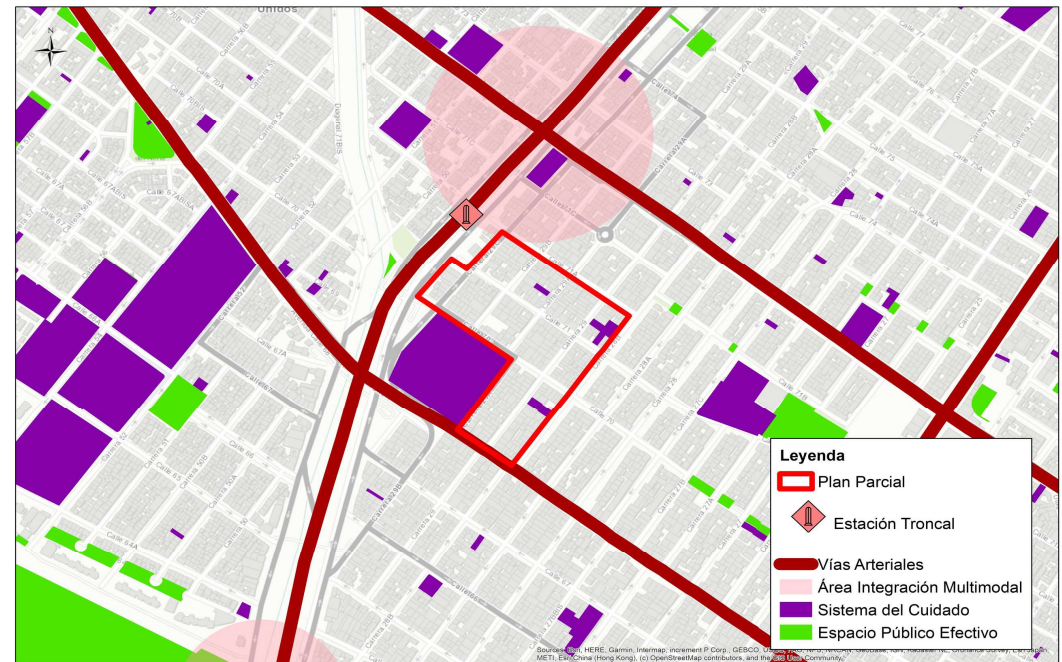
### Orientación de la propuesta:

- Diversificación de la oferta de servicios sociales y del cuidado.
- Incremento en el espacio público.
- Reconfiguración vial.

3

Equipamientos existentes en el ámbito del plan parcial.

## Ubicación:



# Estructuras Territoriales

## Diagnóstico



Estructura Ecológica Principal



Estructura Funcional y de Servicios



Estructura Socioeconómica



Estructura Integradora de Patrimonios



### Retos:

- Protección a moradores
- Revitalización urbanística alrededor del cementerio.



### Oportunidades:

- Concentración de actividades productivas.
- Tejido económico diversificado.
- Localización competitiva.
- Estrategias para incentivar el desarrollo económico.



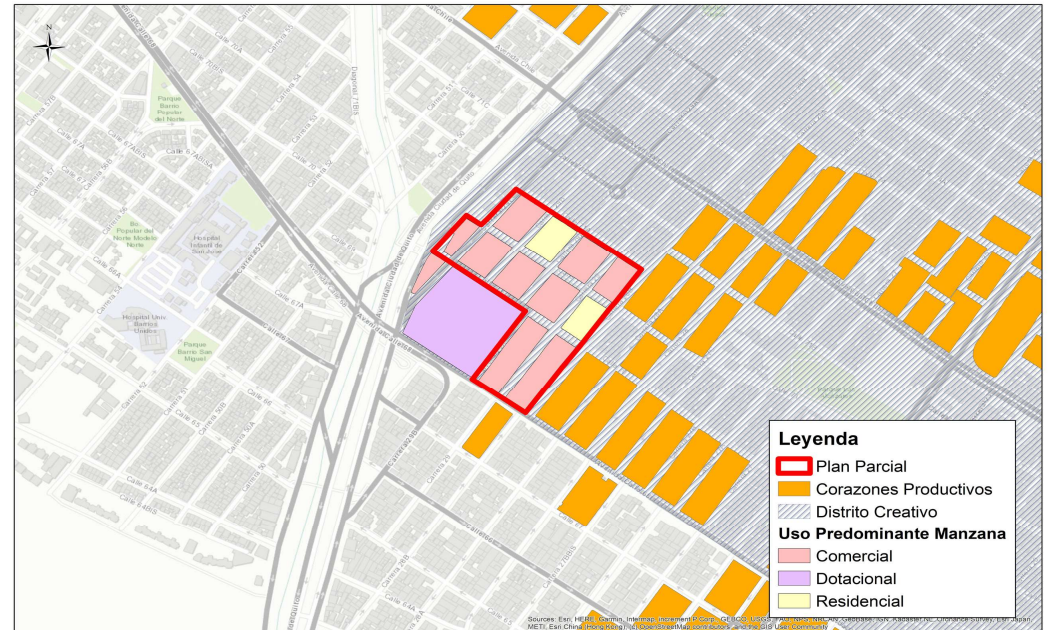
### Orientación de la propuesta:

- A partir de la mezcla de usos del suelo se busca diversificar las actividades económicas.

2

Predominan los usos residencial y comercial

## Ubicación:



# Estructuras Territoriales

## Diagnóstico



Estructura Ecológica  
Principal



Estructura Funcional y de  
Servicios



Estructura  
Socioeconómica



Estructura Integradora de  
Patrimonios



### Retos:

- Bien de primer nivel en categoría de conservación integral.
- Área de protección del entorno patrimonial.



### Oportunidades:

- Integración del BIC.



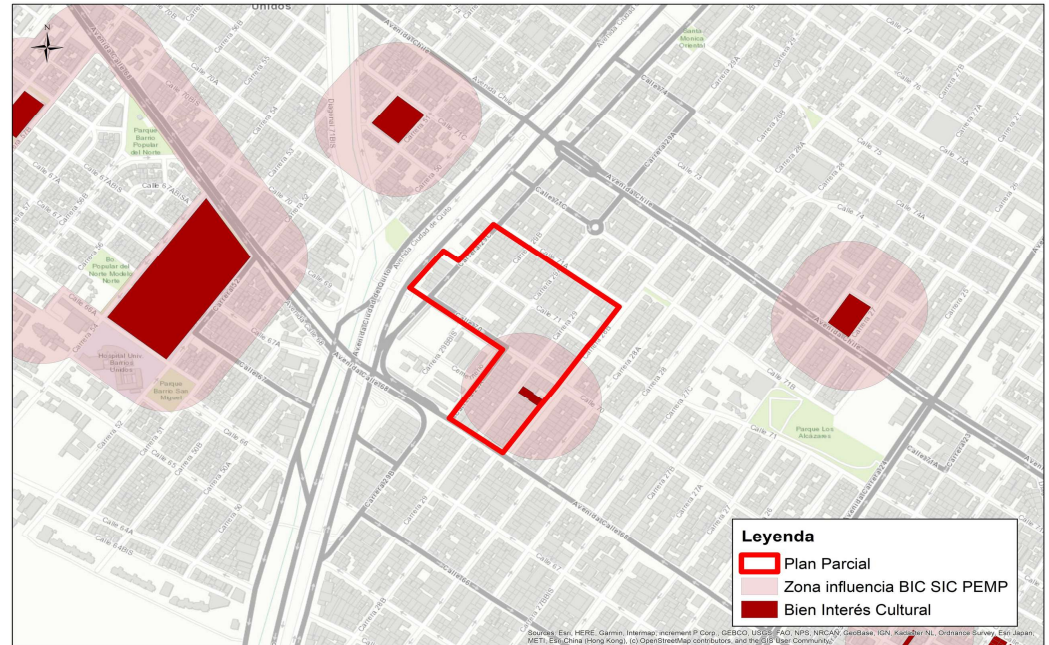
### Orientación de la propuesta:

- Integrar el patrimonio por medio de la generación de espacio público.

**BIC**

Decreto 606 de 2001

## Ubicación:



**315**

Predios  
(Base para moradores)



38% Habitacional menor o igual  
a 3 pisos en NPH

**18**

Predios de propiedad de la  
**UAESP**



20% Comercio en corredor vial  
NPH

**0**

Predios en Propiedad  
Horizontal



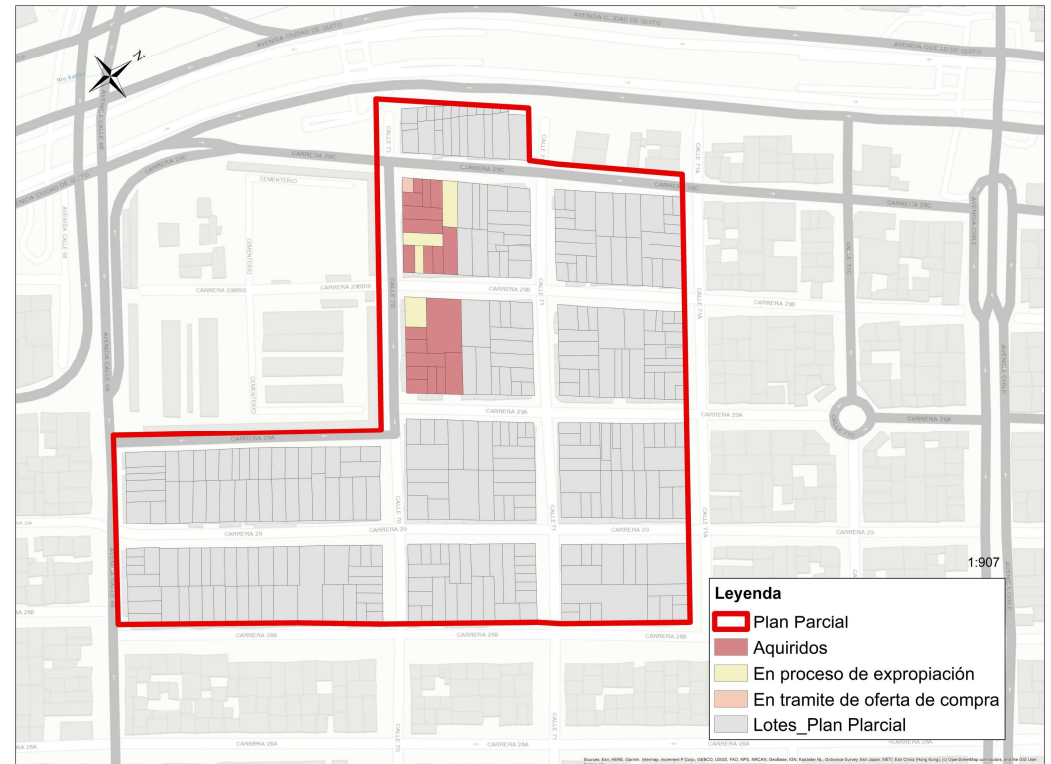
42% Otras actividades, entre  
estas depositos y bodegas

**3**

Equipamientos – Colegio  
Santa Rosa de Lima

# Configuración Predial

## Diagnóstico



Fuente: Información de la UAESP, 2019.



## 2. Formulación



# Objetivos de la formulación

Formulación

Reverdecimiento  
para conectividad  
ecosistémica.

Integración del  
entorno patrimonial  
con nuevo espacio  
público.

Diversificación de  
servicios del  
cuidado y  
reconfiguración vial.

Mezcla de usos  
para incentivar la  
economía local.

Permanencia de  
Moradores y  
Actividades  
Productivas

# Áreas Iniciales

Formulación



Calle 70







Carrera 29A



Av Calle 68

## Cuadro de áreas (existentes)





	Área de Planificación	74.676,79 m <sup>2</sup>	100%
	AMD - Iglesia Santísima Trinidad (BIC)	1.061,90 m <sup>2</sup>	1,42%
	Malla vial arterial existente	1.253,83 m <sup>2</sup>	1,68%
	Vías locales existentes	22.196,24 m <sup>2</sup>	29,72%



# Propuesta

## Formulación

### Cuadro de áreas urbanísticas

Área de Verificación (AV)	72.361,06 m <sup>2</sup>	100,00%
Cargas Generales - Afectaciones	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Área Neta (AN)	72.361,06 m <sup>2</sup>	100,00%
Obligaciones Urbanísticas (exigencia)	47.034,69 m <sup>2</sup>	65,00%
 Espacio público	20.859,71 m <sup>2</sup>	44,35%
 Equipamientos	5.500,00 m <sup>2</sup>	7,60%
 Vías y nuevos andenes	9.206,00 m <sup>2</sup>	12,72%
Pago compensatorio por M <sup>2</sup>	11.468,98 m <sup>2</sup>	15,85%
Obligaciones Urbanísticas (propuesta)	47.034,69 m <sup>2</sup>	65,00%
 Área Útil (AU)	25.326,37 m <sup>2</sup>	35,00%

#### Decreto 555 de 2021

Art. 303. Área mínima para la formulación de plan parcial

Art. 328. Área de verificación - Obligación urbanística

Art. 329. Equipamiento - obligación 3% terreno o construido

Art. 269. Compensación EP – Art. 318 fórmula



# Propuesta Malla Vial

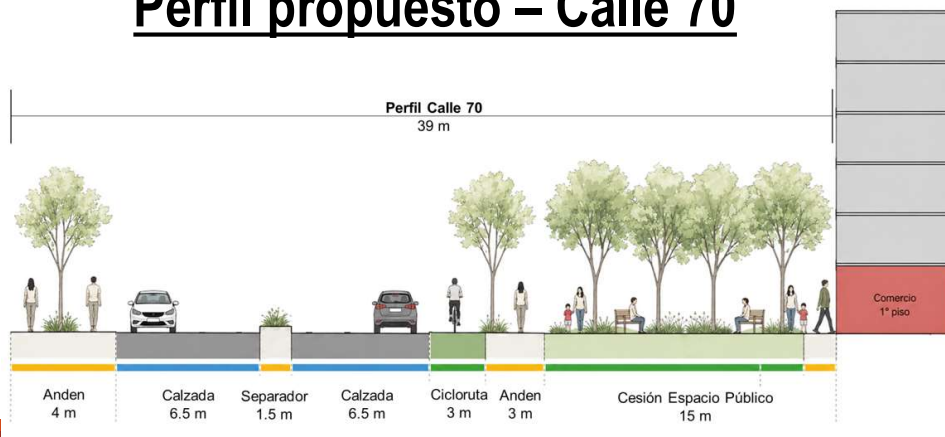
Formulación

## Malla Vial

Vías Locales	Área Existente (mts2)	Perfil Existente	Área Propuesta	Perfil propuesto	Diferencia
Carrera 29C	2.291,68	15,3	2.918,52	18	626,84
Carrera 29 B	2.206,35	14,29	3.014,46	18	808,11
Carrera 29A	3.861,08	14,48	5.924,88	18	2.063,80
Carrera 29	4.737,66	15,65	5.924,88	18	1.187,22
Calle 70	4.888,51	16,31	8.596,26	27	3.707,75
Calle 71	4.210,96	-	-	0	-
Andenes			812,28		812,28
<b>Total</b>	<b>22.196,24</b>		<b>27.191,28</b>		<b>9.206,00</b>

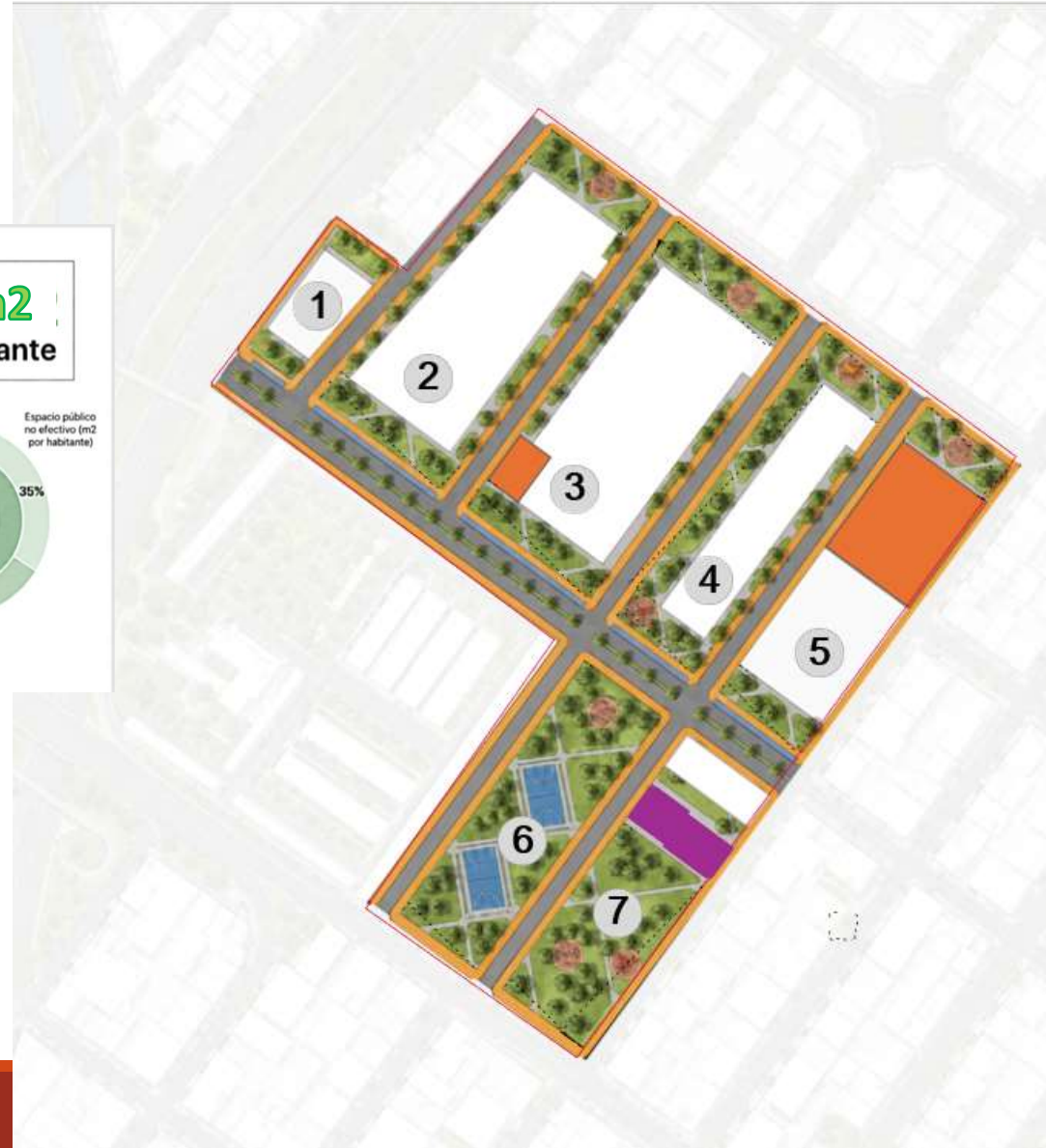
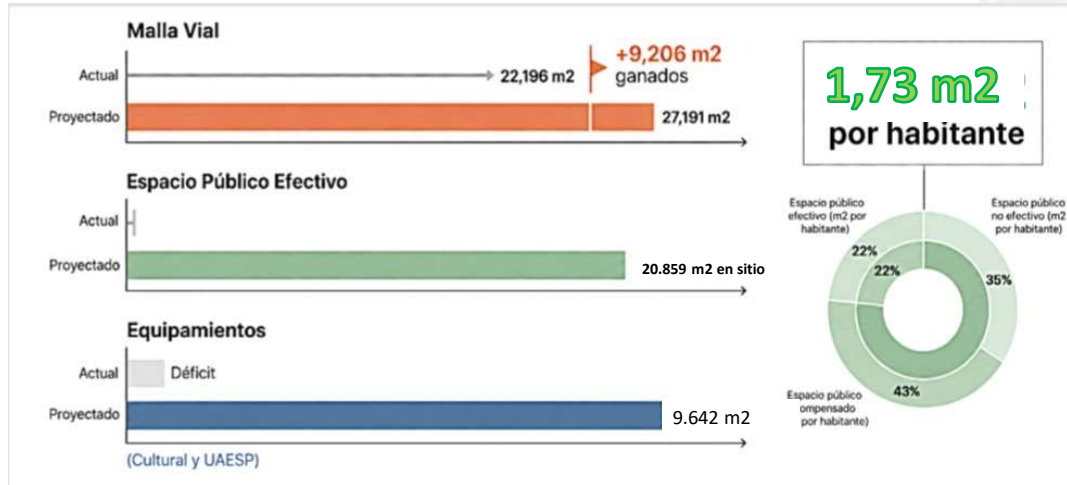
Arts. 153, 154 y 155 POT – Perfiles

## Perfil propuesto – Calle 70



# Obligaciones Urbanísticas

## Formulación

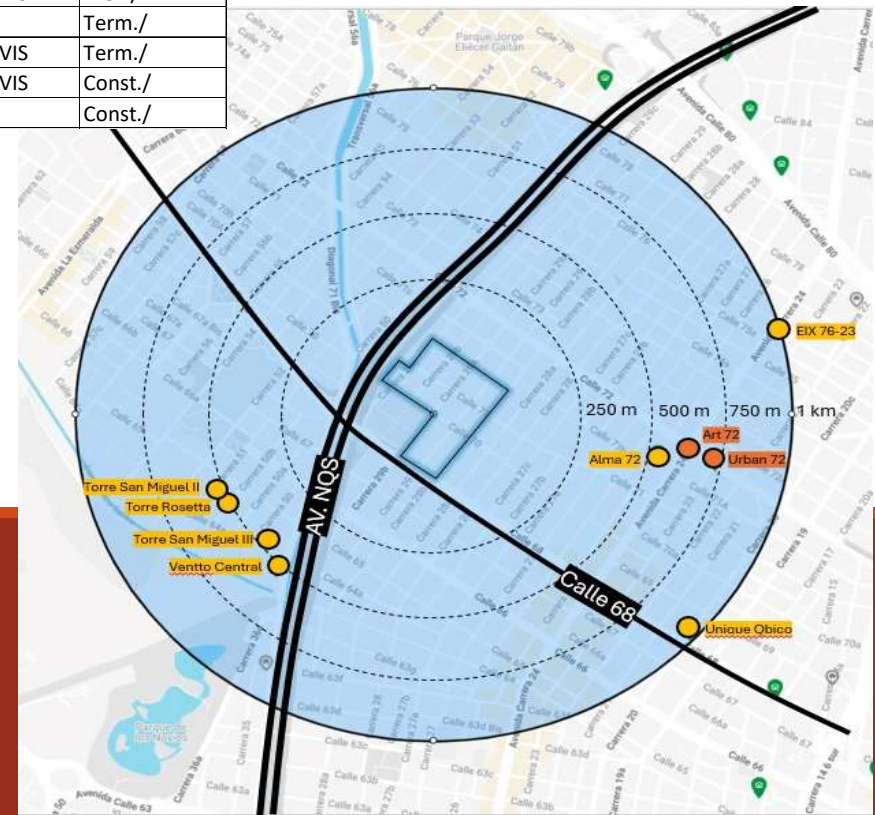


**Decreto 555 de 2021**  
**Art. 328. Cesión de Espacio Público**

Proyecto	\$ Prom. Oferta m2	Fecha inicio ventas	Ventas Promedio Mes (un)	Total unidades del proyecto	Ventas totales (un)	% Vendido total (un)	Ventas mes (un)	Área promedio oferta	Tipo de vivienda (VIS o No VIS)	Estado Obra
Ventto Central	10.853.371	jun - 25	3,8	108	79	73%	5	65,04	NO VIS	Prev./
Manzana 3	N.A	dic - 19	3,0	279	279	100%	0	N.A	NO VIS	Term./
Alma 72	11.685.993	may - 22	5,0	396	306	77%	7	37,89	NO VIS	Prev./Term./
Torre San Miguel III	8.908.131	feb - 25	1,3	29	25	86%	2	67,27	NO VIS	Prev./
EIX 76-23 (VT)	12.464.979	jul - 21	0,0	394	237	60%	0	31,14	NO VIS	Const./
Torre Rosetta	10.832.224	dic - 25	0,5	21	2	10%	0	52,36	NO VIS	Prev./
Art 72	9.787.500	abr - 23	1,7	206	203	99%	2	24,00	VIS	Term./
Torre San Miguel II	9.489.362	ene - 24	-0,2	23	20	87%	1	62,67	NO VIS	Term./
Unique Qbico (VT)	17.524.220	sep - 23	-1,0	200	178	89%	-2	21,27	NO VIS	Const./
Urban 72 (VT)	13.336.325	jun - 22	-4,3	372	236	63%	1	21,17	VIS	Const./

### CONCLUSIONES

- ✓ Sector saturado con oferta de vivienda NO VIS
- ✓ Diversificación social y permanencia poblacional (Productos Tope VIS) acceso a vivienda en zonas centrales.
- ✓ Localización de vivienda VIS en sectores con infraestructura, equipamientos y acceso al transporte.
- ✓ Reducción de costos y mayor eficiencia del suelo. Esquema normativo con menor exigencia de estacionamientos Art 389.
- ✓ El producto VIS en zonas centrales tiene alta demanda



# Estudio de Mercado

FORMULACIÓN

# UAU

Formulación



UAU 1	Manzana 1
	Manzana 2
UAU 2	Manzana 3
	Manzana 4
UAU 3	Manzana 5
	Manzana 6
	Manzana 7

*Artículo 513. Integración Inmobiliaria*

# Usos por manzana

## Formulación

Tipo de Uso	Área (m2)	Porcentaje de área privada
Vivienda VIS RU	174.910,82	75%
Vivienda VIS	23.760	10%
Vivienda VIP	11.880	6%
Comercio y Servicios Tipo 1	262	0%
Comercial y Servicios Tipo 2	5.805,94	2%
Comercial y Servicios Tipo 3	16.202	7%
<b>Área Útil-Privada</b>	<b>232.820,76</b>	<b>100%</b>

Vivienda

Comercio



# Normas volumétricas

Anexo No. 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos

## Altura

Altura máxima permitida 85 metros – determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil).

Altura mínima por piso 2.30 m y altura máxima 3.80 m.

## Retroceso

Retrocesos sobre espacio público y vías  
- punto 1.4 del Anexo 05

## Equipamientos

Equipamiento comunal privado  
- El porcentaje mínimo de área para equipamiento comunal privado deberá destinarse a los siguientes usos:

1. Zonas verdes y recreativas en áreas libres: 40%
2. Servicios comunales en áreas construidas: 20%
3. Como parte del porcentaje restante se podrán localizar, entre otros, las áreas para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos para bicicletas, para vehículos automotores cero emisiones y para personas con discapacidad.

## Estacionamientos

Estacionamientos privados:  
**No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos conforme al Art. 389 del POT por el tipo de área de actividad.**

# Edificabilidad: Índice de Construcción

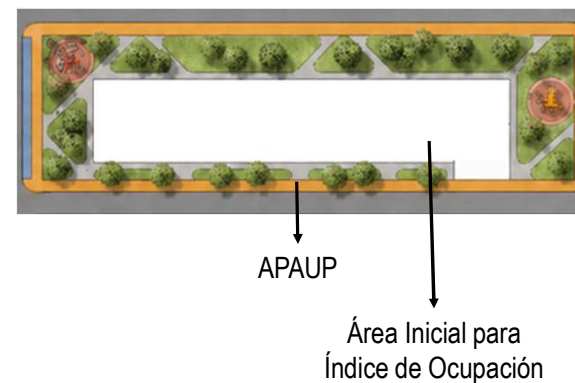
## Formulación

UAU	Manzanas Proyectadas	Área Privada de la Manzana Propuesta (m2)	Area Construida para Cálculo Índice Construcción	Comercio 1° Nivel	Oficinas	Vivienda VIS Renovación 39 m2 / 175 SMMLV	Vivienda VIS 45 m2 / 150 SMMLV	Vivienda VIP Renovación 45 m2 / 110 SMMLV	Índice de Construcción	Área Ocupada (Huella)	Índice de ocupación	Pisos
UAU 1	M1 Comercio / Oficinas	1.366,12	17.552,00	1.350,00 m2	16.202,00 m2	0 unds	0 unds	0 unds	12,85	930,50	0,68	20
	M2 Comercio / Residencial	7.681,75	64.535,48	1.454,84 m2	0,00 m2	1590 unds	0 unds	0 unds	8,40	3.167,24	0,41	30 -20
UAU 2	M3 Comercio / Residencial	8.555,08	87.141,96	1.562,64 m2	0,00 m2	1876 unds	0 unds	264 unds	10,19	3.530,87	0,41	32 -25
	M4 Comercio / Residencial	3.735,88	38.782,72	651,86 m2	0,00 m2	961 unds	0 unds	0 unds	10,38	1.332,28	0,36	32
UAU 3	M5 Comercio / Residencia I/ Dotacional	3.082,91	18.111,60	786,60 m2	0,00 m2	0 unds	429 unds	0 unds	5,87	1.711,06	0,56	14
	M6 Espacio Público	0,00	0,00	0	0	0 unds	0 unds	0 unds	0,00	0,00	0,00	0
	MP 7 Vivienda / Comercio / Espacio Público	904,63	6.697,00	262,00 m2	0,00 m2	0 unds	99 unds	0 unds	7,40	573,02	0,63	14
<b>TOTAL</b>		<b>25.326,37 m2</b>	<b>232.820,76 m2</b>	<b>6.067,94 m2</b>	<b>16.202,00 m2</b>	<b>4427 unidades</b>	<b>528 unidades</b>	<b>264 unidades</b>	<b>9,19</b>	<b>11.244,97</b>	<b>0,44</b>	

Obligación VIS y VIP: Art. 322 numeral 2 del POT. Porcentaje sobre m2 construidos destinados a vivienda

VIP	6%	10.494,65 m2
VIS	8%	13.992,87 m2

### Distribución del área inicial:



# Política de Moradores

## Formulación

Aporte Inicial UAESP Mts 2	2.877,87
Predios	18,00
Valor Inicial M2	4.118.152,44
Valor Aporte	11.851.507.350
Valor Final M2	4.912.455,63
Valor Restitución -Mts 2 Construidos	2.412,54

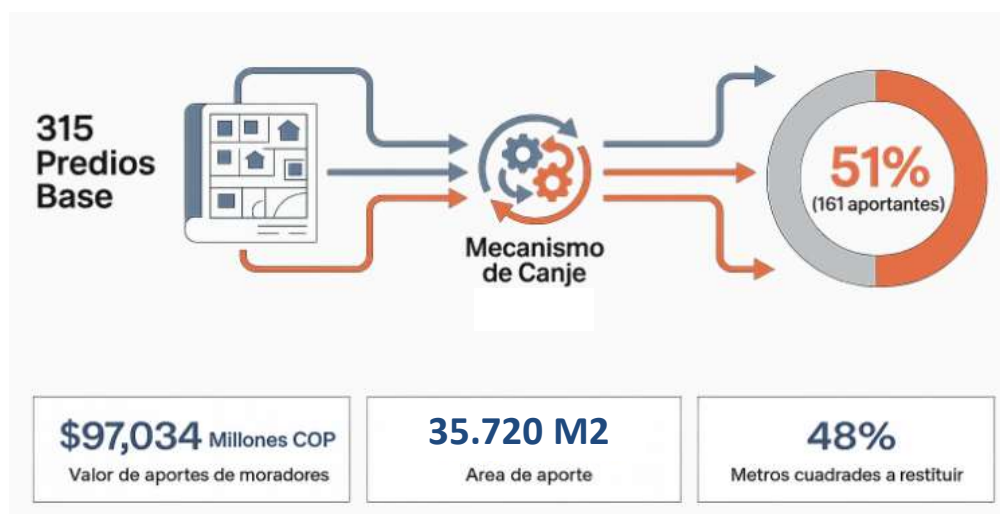
**Decreto 670 de 2025**

**Art. 266** Alternativas para la Participación de Propietarios



# Política de Moradores

## Formulación



POLITICA MORADORES	TIPO DE MORADOR	CANTIDAD	VALOR	TIEMPO	VALOR TOTAL
Art 21: MOVILIZACIÓN (2 SMMLV) 49 - Residencial 96 - Actividades Económicas	Propietario, Arrendatario, Poseedor y Usufructuario	145	253.881.225	Ida y Vuelta	507.762.450
Art 22: ARRENDAMIENTO 49 - Residencial 96 - Actividades Económicas	Propietario, Arrendatario, Poseedor y Usufructuario	145	202.867.500	Tiempo según Etapa de Desarrollo	10.008.552.000
Art 24: Ingresos dejados de Percibir	Propietario No residente	142	2.000.000	6	1.701.000.000
<b>TOTAL</b>					<b>12.217.314.450</b>

# Participación de RenoBo en el Proyecto

Formulación

GESTIÓN SOCIAL RENOBO				
PRODUCTO	RENOBO PRODUCTOS	SMMLV	1.750.905	Liquidación
P1	ANUNCIO DE PROYECTO	1	1.750.905	541.029.645,00
P3	INSUMOS TÉCNICOS JURÍDICOS Y SO	3	5.252.715	1.623.088.935,00
P4	OFERTA DE COMPRA	2	3.501.810	1.082.059.290,00
P5	ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	3	5.252.715	1.623.088.935,00
P6	EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA	6	10.505.430	97.385.336,10
	Cantidad de Predios		309	
	Expropiación Administrativa		3%	
	Total Gestión RENOBO			4.966.652.141,10
	Componente Variable			1,3
	<b>TOTAL GESTIÓN SOCIAL RENOBO</b>			<b>6.456.647.783,43</b>

**Resolución 280 de 2025**

**Art. 3. Tarifa** para adelantar procedimiento de adquisición de inmuebles.

# Costos Cargas Urbanísticas

## Formulación

9. COSTOS DE CARGAS URBANÍSTICAS			
Cargas	Área (m2)	Costo por m2 (\$/m2)	Costo total
Espacio Público	20.860	\$ 500.000	\$ 10.429.855.000
Equipamientos	5.500,0	\$ 4.000.000	\$ 22.000.000.000
Reconfiguración Vías	9.206	\$ 800.000	\$ 7.364.800.000
Pago Compensatorio por M2	11.469		\$ 948.341.201
<b>Total</b>	<b>35.566</b>		<b>\$ 40.742.996.201</b>

### Decreto 555 de 2021

**Art. 318.** Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. (Pago compensatorio en dinero)

# Ingresos por ventas

Formulación

## 10. INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS

UAU	Precio de venta m2 construido	\$7.852.564	\$5.833.333	\$4.277.778	\$10.000.000	\$10.000.000	\$9.000.000	Total	Participación Manzana en el valor total de Ingresos
	Manzana	Vivienda VIS RU	Vivienda VIS	Vivienda VIP	Comercio y Servicios Tipo 1	Comercial y de Servicios Tipo 3 Oficinas	Comercial y de Servicios Tipo 2		
UAU 1	MP1 Comercio/ Oficinas	\$0	\$0	\$0	\$0	\$103.597.508.600	\$12.150.000.000	\$115.747.508.600	7,61%
	MP 2 Comercio/ Residencial	\$424.246.188.976	\$0	\$0	\$0	\$0	\$6.546.780.000	\$430.792.968.976	28,33%
UAU 2	MP 3 Comercio /Residencial	\$525.352.036.282	\$0	\$50.820.000.000	\$0	\$0	\$7.031.880.000	\$583.203.916.282	38,36%
	MP 4 Comercio /Residencial	\$293.436.521.987	\$0	\$0	\$0	\$0	\$2.933.370.000	\$296.369.891.987	19,49%
UAU 3	MP 5 Comercio /Residencial	\$0	\$47.073.799.127	\$0	\$0	\$0	\$7.079.400.000	\$54.153.199.127	3,56%
	MP 6 Vivienda/Comercio	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0,00%
	MP 7 BIC/ Espacio Público	\$0	\$37.537.500.000	\$0	\$2.620.000.000	\$0	\$0	\$40.157.500.000	2,64%
Total		\$1.243.034.747.245	\$84.611.299.127	\$50.820.000.000	\$2.620.000.000	\$103.597.508.600	\$35.741.430.000	\$1.520.424.984.972	100,00%
Participación en el valor total		81,76%	5,56%	3,34%	0,17%	6,81%	2,35%		

# Costos de Construcción

## Formulación

### 11. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

UAU	Costo de construcción por m2	\$2.700.000	\$2.600.000	\$2.000.000	\$2.000.000	\$2.000.000	\$2.200.000	Total	Participación Manzana en el valor total de Costos Directos
	Manzana	Vivienda VIS RU	Vivienda VIS	Vivienda VIP	Comercio y Servicios Tipo 1	Comercial y de Servicios Tipo 3 Oficinas	Comercial y de Servicios Tipo 2		
UAU 1	MP1 Comercio/ Oficinas	\$0	\$0	\$0	\$0	\$32.404.000.000	\$2.970.000.000	\$35.374.000.000	5,86%
	MP 2 Comercio/ Residencial	\$170.317.728.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$3.200.648.000	\$173.518.376.000	28,75%
UAU 2	MP 3 Comercio /Residencial	\$198.988.164.000	\$0	\$23.760.000.000	\$0	\$0	\$3.437.808.000	\$226.185.972.000	37,48%
	MP 4 Comercio /Residencial	\$102.953.322.000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1.434.092.000	\$104.387.414.000	17,30%
UAU 3	MP 5 Comercio /Residencial	\$0	\$45.045.000.000	\$0	\$0	\$0	\$1.730.520.000	\$46.775.520.000	7,75%
	MP 6 Vivienda/Comercio	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0,00%
	MP 7 BIC/ Espacio Público	\$0	\$16.731.000.000	\$0	\$524.000.000	\$0	\$0	\$17.255.000.000	2,86%
	<b>Total</b>	<b>\$472.259.214.000</b>	<b>\$61.776.000.000</b>	<b>\$23.760.000.000</b>	<b>\$524.000.000</b>	<b>\$32.404.000.000</b>	<b>\$12.773.068.000</b>	<b>\$603.496.282.000</b>	<b>100,00%</b>
	Participación en el valor total	78,25%	10,24%	3,94%	0,09%	5,37%	2,12%		

### 12. COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

UAU	Manzana	Vivienda VIS RU	Vivienda VIS	Vivienda VIP	Comercio y Servicios Tipo 1	Comercial y de Servicios Tipo 3 Oficinas	Comercial y de Servicios Tipo 2	Total	Participación Manzana en el valor total de
UAU 1	MP1 Comercio/ Oficinas	\$0	\$0	\$0	\$0	\$26.210.169.676	\$3.073.950.000	\$29.284.119.676	1,93%
	MP 2 Comercio/ Residencial	\$107.334.285.811	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1.656.335.340	\$108.990.621.151	7,17%
UAU 2	MP 3 Comercio /Residencial	\$132.914.065.179	\$0	\$12.857.460.000	\$0	\$0	\$1.779.065.640	\$147.550.590.819	9,70%
	MP 4 Comercio /Residencial	\$74.239.440.063	\$0	\$0	\$0	\$0	\$742.142.610	\$74.981.582.673	4,93%
UAU 3	MP 5 Comercio /Residencial	\$0	\$11.909.671.179	\$0	\$0	\$0	\$1.791.088.200	\$13.700.759.379	0,90%
	MP 6 Vivienda/Comercio	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0,00%
	MP 7 BIC/ Espacio Público	\$0	\$9.496.987.500	\$0	\$662.860.000	\$0	\$0	\$10.159.847.500	0,67%
	<b>Total</b>	<b>\$314.487.791.053</b>	<b>\$21.406.658.679</b>	<b>\$12.857.460.000</b>	<b>\$662.860.000</b>	<b>\$26.210.169.676</b>	<b>\$9.042.581.790</b>	<b>\$384.667.521.198</b>	<b>25,30%</b>
	Participación en el valor total	81,76%	5,56%	3,34%	0,17%	6,81%	2,35%	100,00%	

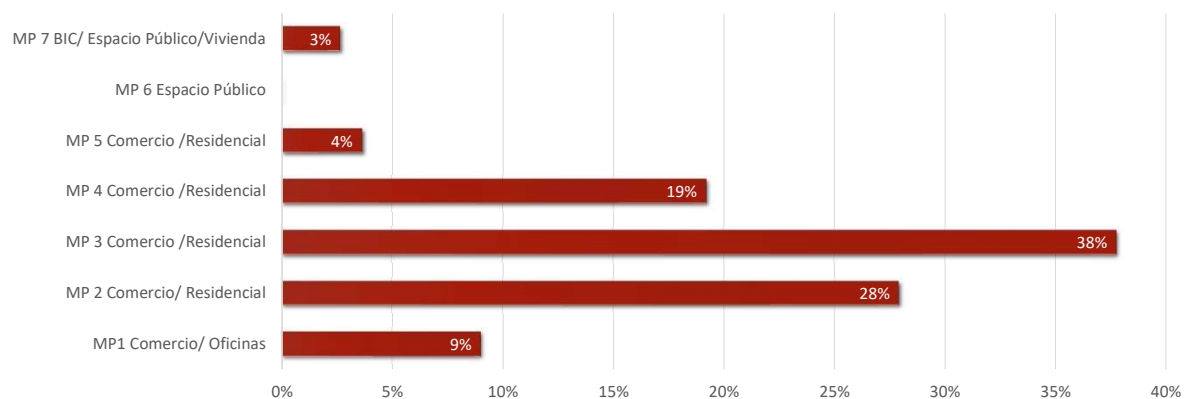
# Utilidad sobre las ventas

## Formulación

### 11. UTILIDAD SOBRE LAS VENTAS

UAU	Porcentaje de utilidad sobre las ventas	15%	15%	15%	18%	18%	18%	Total	Utilidad / Ingresos	Participación MZ en Utilidades
	Manzana	Vivienda VIS RU	Vivienda VIS	Vivienda VIP	Comercio y Servicios Tipo 1	Comercial y de Servicios Tipo 3 Oficinas	Comercial y de Servicios Tipo 2			
UAU 1	MP1 Comercio/ Oficinas	\$0	\$0	\$0	\$0	\$18.647.551.548	\$2.187.000.000	\$20.834.551.548	1,37%	8,97%
	MP 2 Comercio/ Residencial	\$63.636.928.346	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1.178.420.400	\$64.815.348.746	4,26%	27,90%
UAU 2	MP 3 Comercio /Residencial	\$78.802.805.442	\$0	\$7.623.000.000	\$0	\$0	\$1.265.738.400	\$87.691.543.842	5,77%	37,75%
	MP 4 Comercio /Residencial	\$44.015.478.298	\$0	\$0	\$0	\$0	\$528.006.600	\$44.543.484.898	2,93%	19,17%
UAU 3	MP 5 Comercio /Residencial	\$0	\$7.061.069.869	\$0	\$0	\$0	\$1.274.292.000	\$8.335.361.869	0,55%	3,59%
	MP 6 Vivienda/Comercio	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0,00%	0,00%
	MP 7 BIC/ Espacio Público	\$0	\$5.630.625.000	\$0	\$471.600.000	\$0	\$0	\$6.102.225.000	0,40%	2,63%
Total		\$186.455.212.087	\$12.691.694.869	\$7.623.000.000	\$471.600.000	\$18.647.551.548	\$6.433.457.400	\$232.322.515.904	15,28%	100,00%
Participación en el valor total		80,26%	5,46%	3,28%	0,20%	8,03%	2,77%	100,00%		

### Participación por Mz en Utilidades



# Balance por manzana

## Formulación

### 12. BALANCE GENERAL POR MANZANA

UAU	Manzana	Valor total ingresos por ventas (VTv)	Costos directos de construcción (Cc)	Costos Indirectos de construcción (Cic)	Utilidad (U)	Costos total del urbanismo (Cu)	Política de moradores	Valor Suelo Urbanizado	Valor Residual del suelo bruto	Plusvalía	Reparto para reducir transferencias entre manzanas
UAU 1	MP1 Comercio/ Oficinas	\$115.747.508.600	\$35.374.000.000	\$29.284.119.676	\$20.834.551.548	\$3.653.808.807	\$1.674.670.349	\$30.254.837.376	\$26.601.028.570	\$24.926.358.221	8,97%
	MP 2 Comercio/ Residencial	\$430.792.968.976	\$173.518.376.000	\$108.990.621.151	\$64.815.348.746	\$11.366.834.151	\$5.209.823.809	\$83.468.623.079	\$72.101.788.928	\$66.891.965.119	27,90%
UAU 2	MP 3 Comercio /Residencial	\$583.203.916.282	\$226.185.972.000	\$147.550.590.819	\$87.691.543.842	\$15.378.691.229	\$7.048.600.397	\$121.775.809.620	\$106.397.118.391	\$99.348.517.994	37,75%
	MP 4 Comercio /Residencial	\$296.369.891.987	\$104.387.414.000	\$74.981.582.673	\$44.543.484.898	\$7.811.705.331	\$3.580.382.003	\$72.457.410.416	\$64.645.705.085	\$61.065.323.083	19,17%
UAU 3	MP 5 Comercio /Residencial	\$54.153.199.127	\$46.775.520.000	\$13.700.759.379	\$8.335.361.869	\$1.461.793.816	\$669.992.024	-\$14.658.442.121	-\$16.120.235.937	-\$16.790.227.961	3,59%
	MP 6 Espacio Público	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0,00%
	MP 7 BIC/ Espacio Público/Vivienda	\$40.157.500.000	\$17.255.000.000	\$10.159.847.500	\$6.102.225.000	\$1.070.162.868	\$490.493.652	\$6.640.427.500	\$5.570.264.632	\$5.079.770.980	2,63%
	Total	\$1.520.424.984.972	\$603.496.282.000	\$384.667.521.198	\$232.322.515.904	\$40.742.996.201	\$18.673.962.233	\$299.938.665.870	\$259.195.669.669	\$240.521.707.436	100,00%
	Porcentajes	100,00%	39,69%	25,30%	15,28%	2,68%	1,23%	19,73%	17,05%		

# Balance general

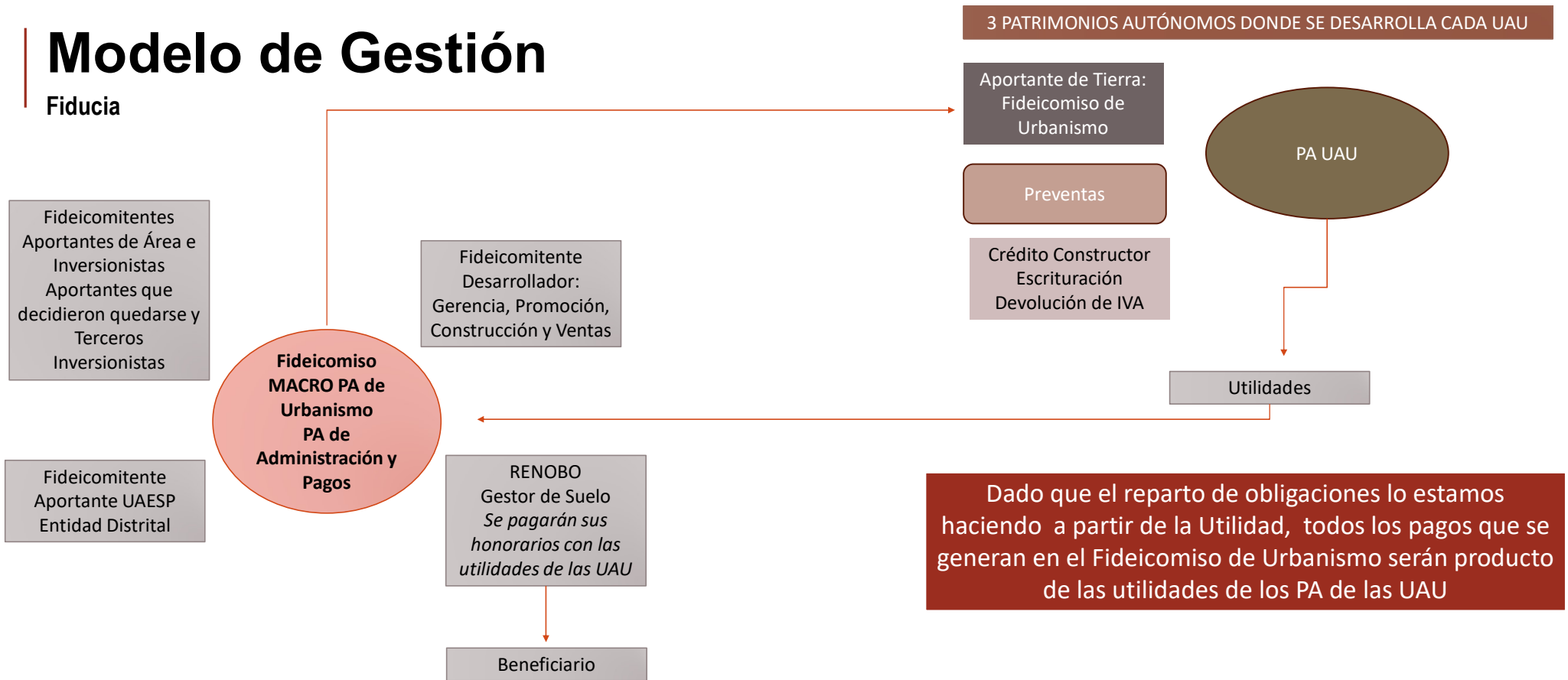
## Formulación

13. BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL				
			Valores por m2 de Área Verificación	Valores por m2 de Área Útil
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$1.520.424.984.972	100,00%		
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$603.496.282.000	39,69%		
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$384.667.521.198	25,30%		
4. Utilidad (U)	\$232.322.515.904	15,28%		
5. Valor del suelo urbanizado (VTv-Cc-Cic-U)	\$299.938.665.870	19,73%	\$ 4.145.028,64	\$ 11.842.938,96
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$40.742.996.201		\$ 563.051,40	\$ 1.608.718,29
7. Gestión Social y Política Moradores	\$18.673.962.233		\$ 258.066,45	\$ 737.332,73
<b>7. Valor residual del suelo bruto (Vr)</b>	<b>\$240.521.707.436</b>		\$ 3.323.910,78	\$ 9.496.887,94
8. Valor inicial (Vi)	\$210.233.877.882		\$ 2.905.345,47	\$ 8.300.987,06
<b>10. Plusvalor (Vr-Vi)</b>	<b>\$30.287.829.553</b>		\$ 418.565,31	\$ 1.195.900,89
<b>11. Porcentaje de aumento</b>	<b>14,41%</b>			

	Vr. Total	V. M2 de suelo/Mz existentes
Valor inicial del suelo (TOTAL PP)	\$210.233.877.882	4.293.851,93
Valor residual del suelo (TOTAL PP)	\$240.521.707.436	4.912.455,63
Diferencia	\$30.287.829.553	618.603,70

# Modelo de Gestión

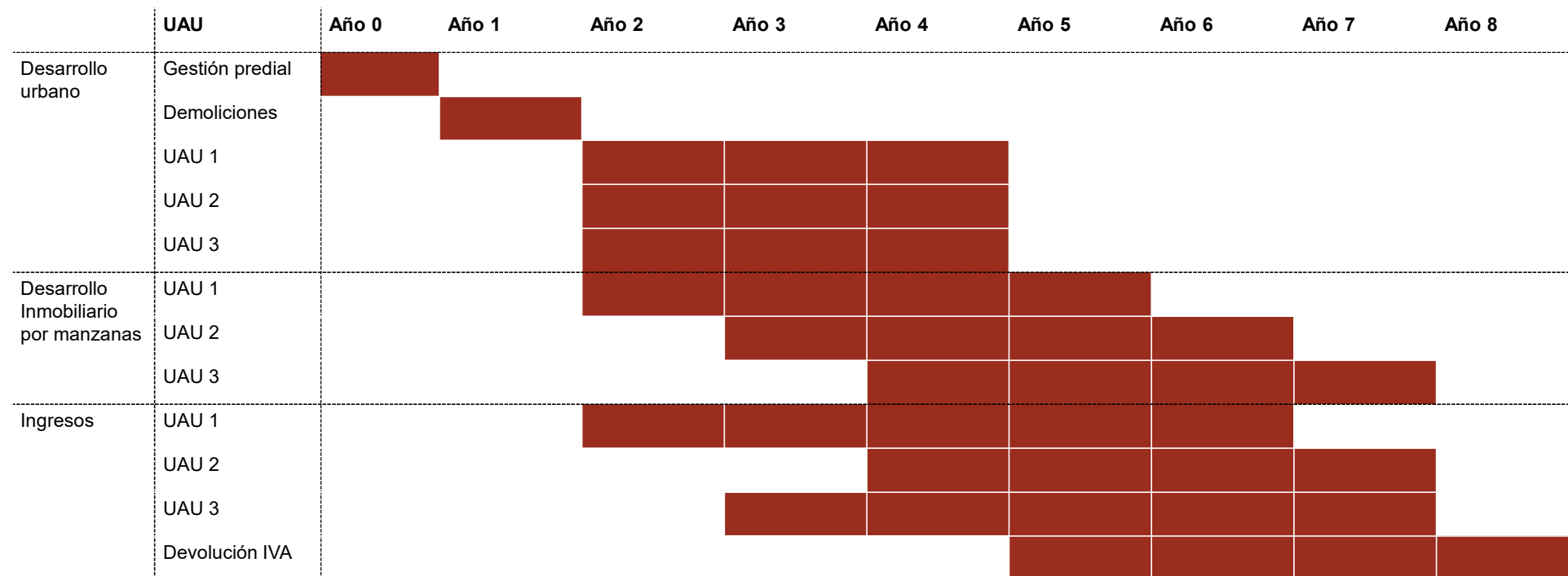
## Fiducia



Dado que el reparto de obligaciones lo estamos haciendo a partir de la Utilidad, todos los pagos que se generan en el Fideicomiso de Urbanismo serán producto de las utilidades de los PA de las UAU

# Cronograma de Desarrollo

## Formulación



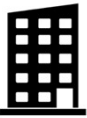
# Tasa Interna de Retorno - TIR

## Formulación

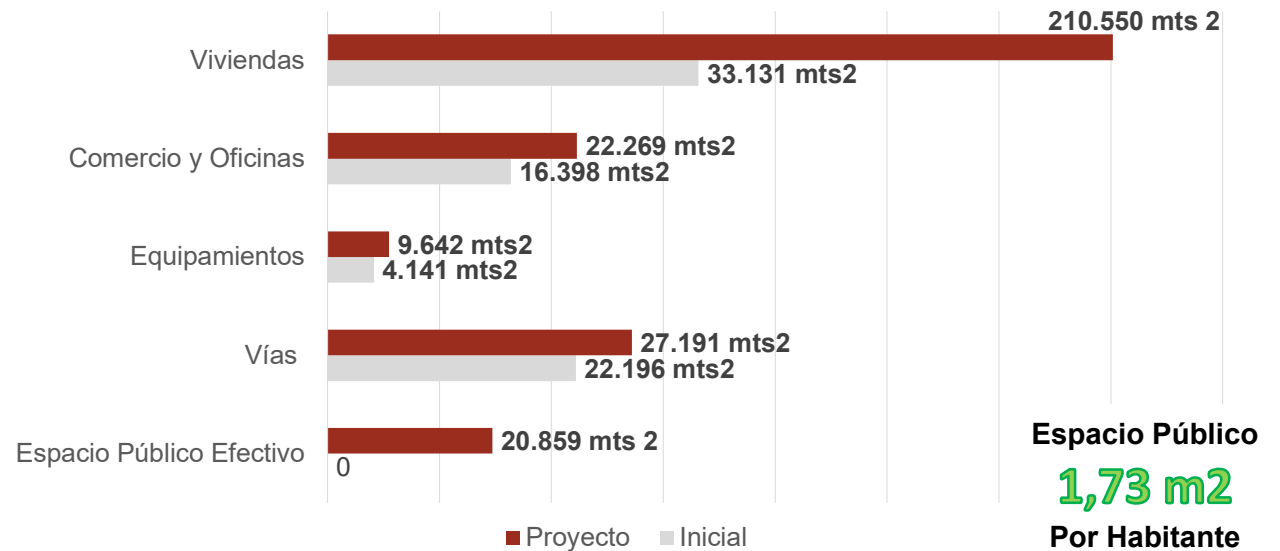
Inversión Inicial	Ingresos	Egresos	Flujo de efectivo Neto
Año 0			- 104.954.264.527,78
Año 1		4.966.652.141,10	- 4.966.652.141,10
Año 2		12.151.124.302,74	- 12.151.124.302,74
Año 3	17.362.126.290,00	58.356.285.109,36	- 40.994.158.819,36
Año 4	114.351.359.910,55	161.193.689.175,14	- 46.842.329.264,59
Año 5	320.885.073.289,90	275.362.613.630,28	45.522.459.659,62
Año 6	210.701.621.455,80	247.206.901.654,42	- 36.505.280.198,63
Año 7	380.432.780.291,76	200.438.300.628,61	179.994.479.663,14
Año 8	485.306.532.853,97	77.563.773.298,42	407.742.759.555,55
Año 9	13.697.299.440,00	-	13.697.299.440,00
Total	1.529.039.494.091,97	1.037.239.339.940,07	491.800.154.151,90

- Periodo: 9
- VPN: \$ 86.808.186.095,84
- Tasa de interés: 11%
- TIR:18%
- Inversión inicial: \$ 104.954.264.527,78

# Conclusiones – Propuesta Urbana



- Cambio de 2.877 Mts2 de terreno de la UAESP por 2.412 Mts2 Construidos en Equipamiento Público Tipo 1 de uso específico.
- Recuperación del entorno urbano del Cementerio del Norte mediante la incorporación de comercio en primer piso y la generación de espacio público destinado a la permanencia y la interacción ciudadana.



## Análisis

Los planes parciales permiten una intervención integral del territorio y mejoran los indicadores de hábitat frente al licenciamiento directo. Por lo anterior, es necesario reconsiderar las cargas para promover su formulación e implementación.