

VERA VERDE HUB

UN ECOSISTEMA SOCIAL Y EMPRESARIAL
PARA PUENTE ARANDA



Integrantes

Diana Paola Torres Garzón
Jaime Andrés Ramírez Díaz

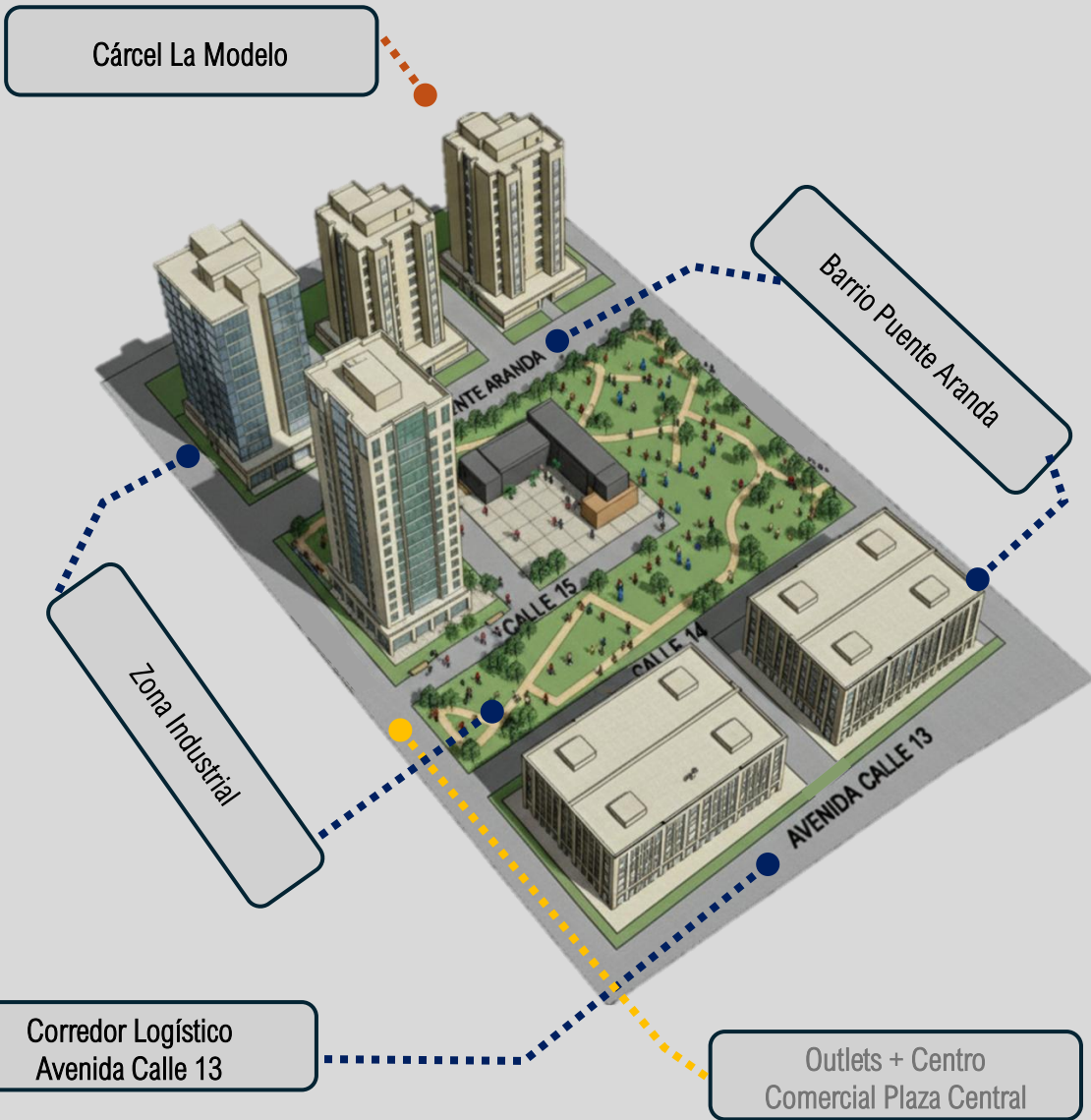
Tutor

Diego Cala



Universidad del
Rosario

Proyecto



- 2.6 billones en ventas**
- 46mm de inversión inicial
- 19% TIR
- 12 años de ejecución
- 27% de valorización residual

El distrito social y empresarial más ambicioso de Puente Aranda, con un amplio enfoque social y verde, dejando un legado duradero y sostenible.



- 103.433,26m² de área intervenida
- 107.417m² de comercio y servicios
- 368.851,42m² construidos
- 32.892m² para bodegas
- 5.393 viviendas
- Complementa** proximidad
- 18.685m² de parque
- Distrito de **5 minutos**
- Consolida corazón productivo**
- Cuida a moradores**

Nota legal: Imagen de referencia genera por IA.

Plan Parcial:
Justificación

¿Que proponemos?

**En el área de planificación
de 103.433,26m²**

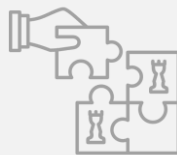
- Crear espacio público de proximidad
- Mejorar y ampliar la malla vial
- Mantener moradores
- Consolidar el corredor logístico
- Mitigar impactos ecosistema urbano

Resumen normativo



UPL

Puente Aranda



Actuación Estratégica

No aplica



Tratamiento Urbanístico

Renovación Urbana – Revitalización
Sector consolidado - Urbanización Puente Aranda



Área de Actividad

Estructurante –
Receptora VIS



Altura Máxima Permitida

Mz 1-9: 85m
Mz 10-12: 61m

Estructura Ecológica principal



No aplica

Estructura Integradora de Patrimonio



No aplica

Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación



ESECI-4 Existente-2 – Zona Industrial Puente Aranda

- Consolidación de zona industrial orientada al incremento de la productividad, generación de valor agregado y modernización
- **Permite coexistencia con uso residencial**
- Manzanas 1-7 y 9 **son corazones productivos de escala urbana**
- Manzana 8 y 10-12 son **gran ecosistema económico, productivo, verde e inteligente**

Estructura Funcional y del cuidado



Sistema espacio público peatonal para el encuentro

EFC-02: Generación de nuevos parques estructurantes y de proximidad para incrementar la cobertura con equilibrio territorial (art. 90 POT).



Sistema de Movilidad

- Las manzanas contra la Calle 13 tienen una reserva vial
- El área de planeamiento tiene una reserva para la Calle 17



Sistema del cuidado y servicios sociales

4 de las 12 manzanas incorporan servicios sociales y del cuidado básicos.

Sistema de Servicios Públicos



Acueducto: Conexión a red matriz en calle 13.



Alcantarillado: Conexión red troncal combinada Kra 56.



Drenaje pluvial sostenible: No aplica



Energía: Zona para soterramiento de redes



Gas: Conexión red gas natural CII 13, CII 17, Kra 56, Kra 57 y Kra 58.



Telecomunicaciones: Calle 17 incorpora red de telecomunicaciones

Diagnóstico económico
y moradores

Predios y propietarios



12 manzanas
224 predios / lotes
0 PH

- Estrato 3
- Actividades existentes: vivienda, bodegas, comercio, industria, oficinas y dotacional.
- Área lotes: **64.958,31m²**
- Área construida: **76.159m²**
- Valoración económica de: **\$386.112.490.533**
- Valoración promedio m²: **\$3.114.772m²**

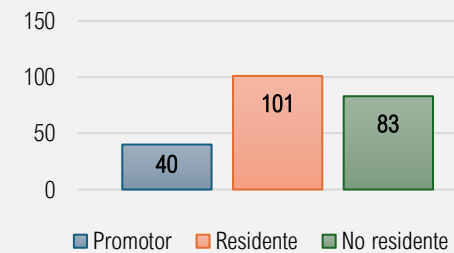
Equipamientos preexistentes

- ✓ 2 sedes del Colegio José Joaquín Casas Institución Educativa Distrital - I.E.D.;
- ✓ 1 Unidad de Pronta Atención (UPA) de Puente Aranda.;
- ✓ 1 Sede del Jardín Infantil Antonio Nariño

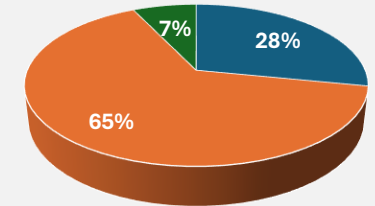
10.068m² construidos

Moradores

| Actividad | Predios | Propietario | Arrendatario |
|-------------|---------|-------------|--------------|
| Residencial | 68 | 68 | 27,2 |
| Comercio | 55 | 55 | 16,8 |
| Oficinas | 13 | 13 | 3,9 |
| Bodegas | 80 | 80 | 24,6 |
| Industria | 4 | 4 | 0 |
| Dotacional | 4 | 4 | 0 |
| Total | 224 | 224 | 72 |

CARACTERIZACIÓN DE
PROPIETARIOSPARTICIPACIÓN DE
PROPIETARIOS

- No permanece en el proyecto
- Inversionista en el proyecto
- Canje m² x m² en el proyecto



Asunciones

* 224 Unidades inmobiliarias = 224 FMI = 224 propietarios.

* Se asume inexistencia de usufructuarios y poseedores, ya que no se tuvo acceso a los certificados de tradición.

Debilidades

- Mezcla inadecuada de usos de vivienda de baja densidad con comercio, logística e industrial.
- Ausencia de espacio público peatonal para el encuentro.
- Escasos equipamientos.
- Ocupación indebida e invasión del espacio público vial.

Amenazas

- Retos para relocalización de moradores asociados a actividades logísticas e industriales.
- Alto precio del metro cuadrado en la zona.
- Mal estado vial y vetustez de edificaciones.
- Sensación de inseguridad por colindancia con la Cárcel la Modelo.

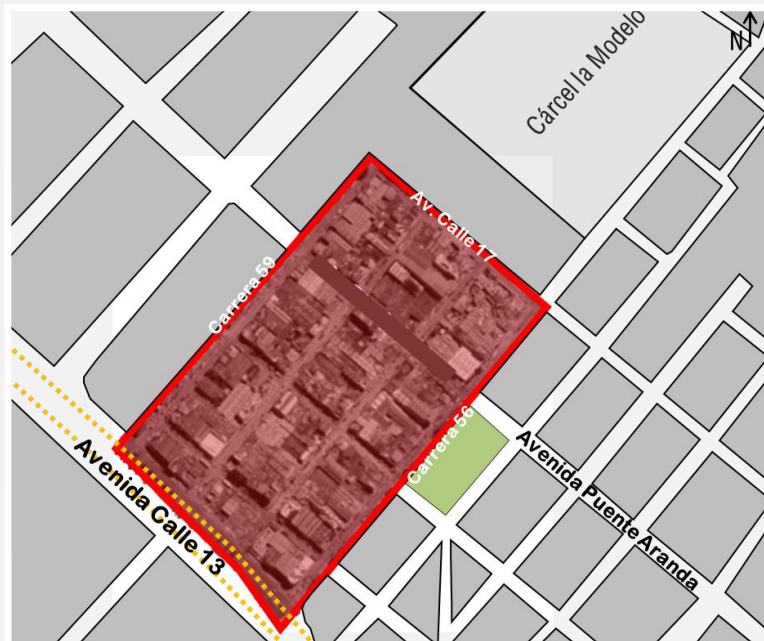
Fortalezas

- ✓ Ubicación estratégica y cercana con estaciones de Transmilenio y Regiotram.
- ✓ Conexión con malla vial arterial y corredor logístico Calle 13.
- ✓ Buenas dinámicas de venta y construcción de zonas residenciales en áreas aledañas.
- ✓ Asignación de norma urbanística de uso del suelo y potencial de desarrollo atractivas para el sector privado.

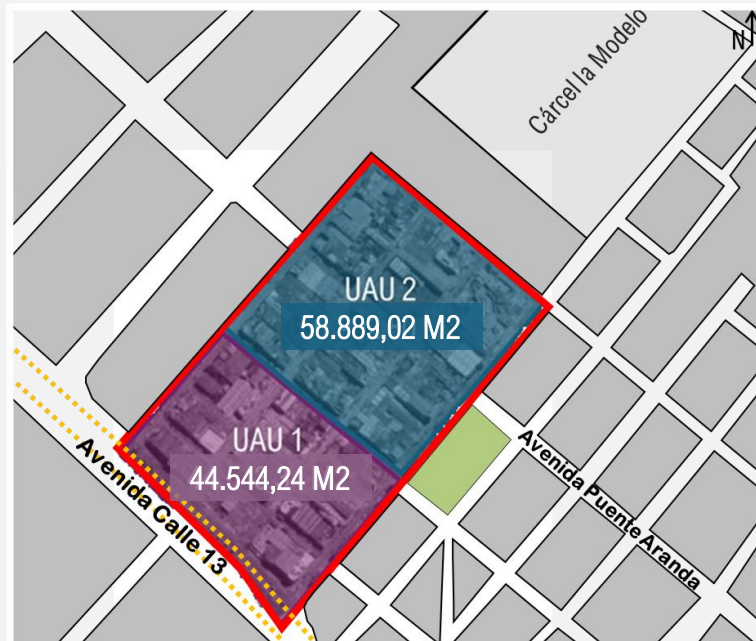
Oportunidades

- ✓ Articulación con ecosistema comercial cercano.
- ✓ Reconfiguración de equipamientos existentes.
- ✓ Reconfiguración y mejoramiento la malla vial local existente.
- ✓ Vinculación de moradores de vivienda al proyecto, garantizando el acceso a una vivienda. Otros moradores podrían vincularse.

Unidades de Actuación Urbanística



ÁREA AMBITO DEL PLAN PARCIAL



UNIADES DE ACTUACIÓN

| UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA | | |
|--|------------|------|
| Concepto | Área | |
| UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1 - UAU 1 | 44.544,24 | 43% |
| Conformada por 99 propietarios, 99 predios | | |
| UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2 - UAU 2 | 58.889,02 | 57% |
| Conformada por 125 propietarios, 125 predios | | |
| Total | 103.433,26 | 100% |

UAU 1

- 🎯 Borde logístico contra la Calle 13.
- 🎯 Mezcla de usos de comercio y servicios básicos y servicios logísticos.
- 🎯 Vinculación de gran parte de moradores logísticos de la zona.
- 🎯 Propuesta de productos de más rápida absorción y construcción.
- 🎯 Consolidación del corazón productivo.

UAU 2

- 🎯 Desarrollo de usos residenciales y mixtos.
- 🎯 Articulación el área de planificación con ecosistemas urbanos inmediatos (parque y cárcel la modelo).
- 🎯 Relocalización de equipamientos existentes en conexión con el parque de proximidad propuesto.
- 🎯 Promoción del buen uso del espacio público.

Precisiones Normativas

Áreas Plan Parcial

NORMAS EN CONFLICTO

Incluye EPP

Art. 328 POT

- Excesiva carga.
- Áreas útiles resultantes muy pequeñas o negativas.
- Proyectos inmobiliarios inviables
- Distribución de cargas sin beneficios

No incluye EPP

Art. 269 POT

- Garantiza existencia de áreas útiles, siempre positivas.
- Garantiza posibilidad de proyectos.
- Garantiza distribución tanto de cargas como de beneficios

Punto 1.21.B del Decreto 466/2024

Criterios orientadores

- ✓ Principio de efecto útil de la ley.
- ✓ Interpretación sistemática de la ley
- ✓ Temporalidad de la ley.
- ✓ Concepto de cargas de cesión (Art. 37 L. 388/1997) en cuanto son a un propietario sobre su predio. No incluye espacio público
- ✓ Alcance de la licencia de urbanización en modalidad de reurbanización sobre espacio público.
- ✓ Principio de reparto equitativo de cargas y beneficios (art. 38 Ley 388/1997 y Art. 2.2.5.7.2 del Decreto 1077/2015)
- ✓ Presunción de legalidad del Decreto 466 de 2024

Área de verificación = AT – AMD – EEP – MVAE - PEE

Área objeto de cargas = AV - EPP

AT = Área Total

AMD = Áreas de Manejo Diferenciado

EEP = Estructura Ecológica Principal

MVAE = Malla Vial Arterial Existente

PEE = Parques estructurantes existentes

AV = Área de Verificación

EPP = Espacio público preexistente

Cesiones de Espacio Público de Proximidad

Cesiones 65% área de cargas Art. 328 POT

Parque proximidad 30% de las cesiones Art. 328 POT



¿El 30% de las cesiones se refiere a un porcentaje exacto, un mínimo o un máximo?

¿Puede que el 30% de las cesiones configuren un parque de proximidad mayor a 1ha?

¿Qué es parque de proximidad?

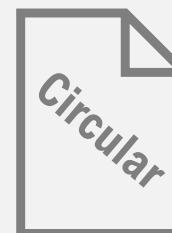


Criterios orientadores

- ✓ Art. 90.1 POT define parques estructurantes como aquellos mayores a 1Ha que provean soporte regional o distrital y que aporten a conectividad ambiental.
- ✓ Art. 90.2 POT define parques de proximidad como, principalmente, aquellos de menos de 1Ha. El artículo no es taxativo.
- ✓ Art. 495 POT contempla al plan parcial como instrumento que desarrolla el POT.

✓ **Por lo menos** el 30% del espacio público debe ser destinado a espacio público de proximidad.

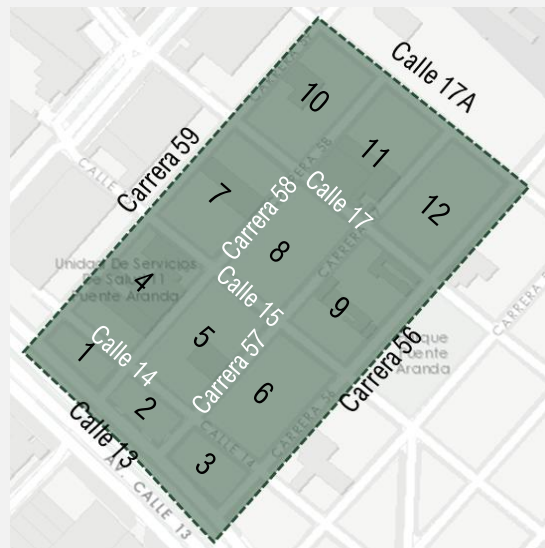
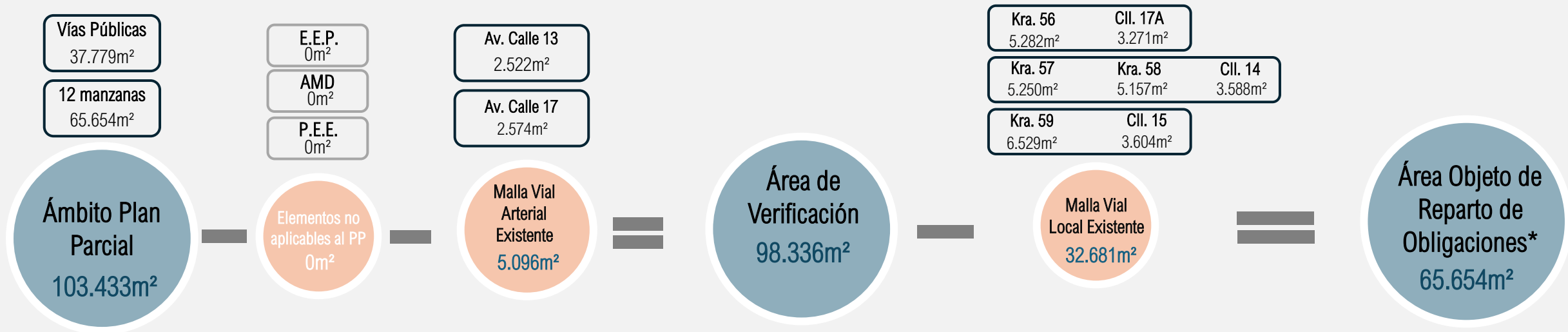
✓ Los Planes Parciales podrán prever **parques de proximidad mayores a 1 hectárea** que no provean soporte regional ni conectividad con estructura ecológica principal.



Interpretando alcances del artículo 328 del POT, en los términos antes indicados.

Conforme al art. 102 de la Ley 388 de 1997.

Cuadro de Áreas del Plan Parcial



Alturas espacio Aéreo de Bogotá

Mz10 – Mz12 → 61m
Altura Máxima Permitida

Mz1 – Mz9 → 85m
Altura Máxima Permitida

Potencial Constructivo

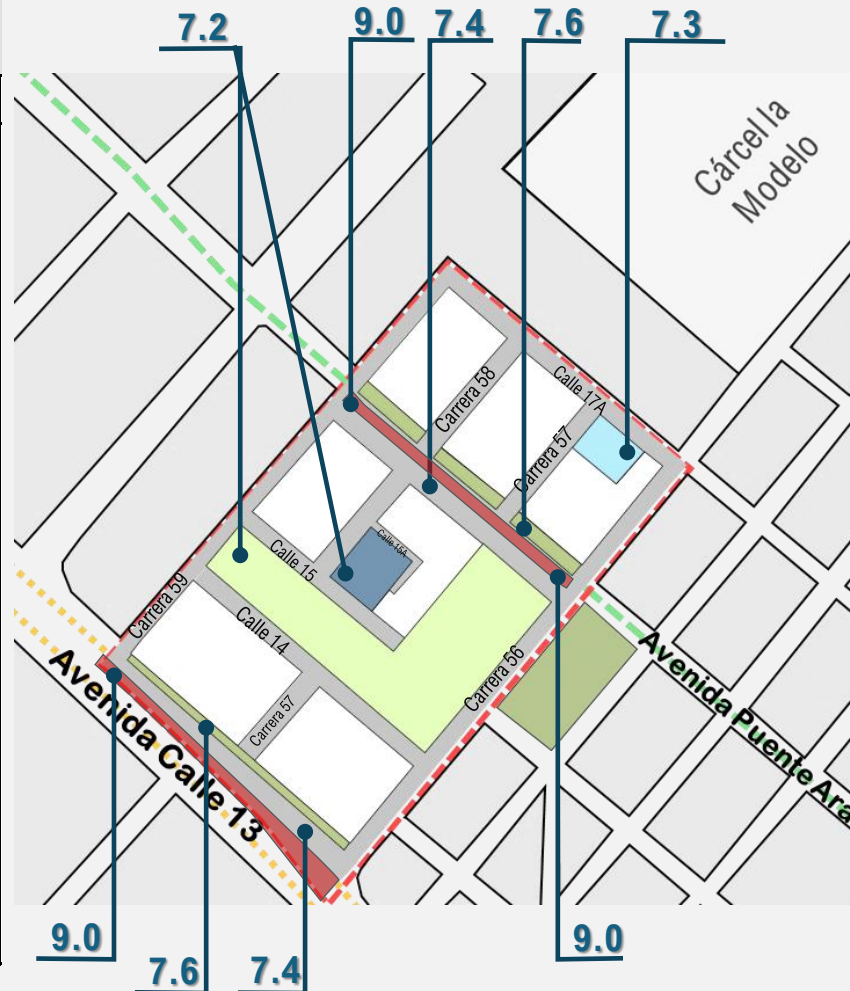
I.C. → 5,68
A.T. → 64.958,31m²
A.C. → 368.851,42m²

Pisos Máximos

Mz1 – Mz4 → 20 pisos
Mz5 – Mz7 → 19 pisos

Cuadro Áreas Obligaciones

| | | | |
|-----|---|-----------|-----|
| 6. | ÁREA OBJETO DE REPARTO DE OBLIGACIONES URBANISTICAS | 65.654,39 | |
| 7. | OBLIGACIONES URBANISTICAS EXIGIDAS | 42.675,35 | 65% |
| | OBLIGACIONES URBANISTICAS EN SITIO | 31.820,29 | 75% |
| 7.1 | Servicios públicos | 0,00 | |
| 7.2 | Espacio público de proximidad exigido | 12.802,61 | 30% |
| | Espacio público proximidad propuesto (sitio) | 18.685,92 | 44% |
| | Espacio público de proximidad (plazoleta) | 1.985,96 | |
| | Espacio público de proximidad (parque) | 16.699,96 | |
| 7.3 | Equipamiento público exigido | 1.280,26 | 3% |
| | Equipamiento público propuesto en sitio | 1.589,28 | 4% |
| | Malla vial arterial proyectada (Art 155-328) en sitio | 7.025,95 | 16% |
| 7.4 | Avenida Puente Aranda Avenida Calle 17 perfil A-3 | 3.922,22 | |
| | Avenida Calle 13 perfil A-1 | 3.103,73 | |
| | Malla vial local proyectada | 2.521,38 | 6% |
| 7.5 | Calle 15 | 1.815,39 | |
| | Calle 15A | 430,37 | |
| | Calle 14 | 275,62 | |
| 7.6 | Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana validos para el calculo de las cesiones | 1.997,76 | 5% |
| 7.7 | CESIÓN POR COMPENSAR | 10.855,06 | 25% |



| | | | |
|-----|---|-----------|-----|
| 7. | OBLIGACIONES URBANISTICAS EN SITIO | 31.820,29 | 31% |
| 8. | FRANJAS DE PAISAJISMO Y PARA LA RESILIENCIA URBANA | 2.996,64 | 1% |
| | FPRU 1 | 619,33 | |
| | FPRU 2 | 617,26 | |
| | FPRU 3 | 664,04 | |
| | Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana validos para el calculo de las cesiones | 1.997,76 | |
| 9. | MALLA VIAL ARTERIAL MANTENER | 5.096,98 | 5% |
| | Avenida Puente Aranda Avenida Calle 17 | 2.574,39 | |
| | Avenida Calle 13 | 2.522,59 | |
| 10. | MALLA VIAL LOCAL A MANTENER | 22.946,81 | 22% |
| | Carrera 59 | 6.529,37 | |
| | Carrera 58 | 2.986,82 | |
| | Carrera 57 | 1.565,09 | |
| | Carrera 56 | 5.281,79 | |
| | Calle 17A | 3.271,14 | |
| | Calle 14 | 3.312,60 | |
| 11. | ÁREA DE ÚTIL | 42.570,30 | 41% |
| | Manzana 1 | 8.333,18 | |
| | Manzana 2 | 7.370,35 | |
| | Manzana 3 | 6.077,21 | |
| | Manzana 4 | 4.450,46 | |
| | Manzana 5 | 5.869,48 | |
| | Manzana 6 | 5.818,86 | |
| | Manzana 7 | 4.650,76 | |

* Compensación de cesiones conforme al art. 269 del POT.



Obligaciones POT vs Plan parcial

Mejorar espacio público preexistente

Manual de normas comunes – 1.21.B Decreto 466/2024
22.946,81m²



Art. 175 POT Plan parcial duplica los m² construidos actuales, de 10.068m² a:
23.395,07m²

Permanencia equipamiento

Mezcla de usos

Art. 305 POT
 Mínimo 8% en otros usos
49% residencial
51% otros usos



Art. 322, 323 POT
 6% de área construida
20.478,00m²

Carga VIP

Carga Servicios Públicos

Art. 320 POT y RES 547/2025 SDP
 OSP:
 CS * Vref * 0,064
\$409.132.974



Art. 269 y 328 POT y Circular interpretativa
 65% área objeto de cargas = 42.222,90m²
30.848,74 m² 73%
11.374,16 m² 27%

Cesiones espacio público

Equipamiento

Art. 329 POT
 3% de área de cargas
1.315,50 m²
 3,1%



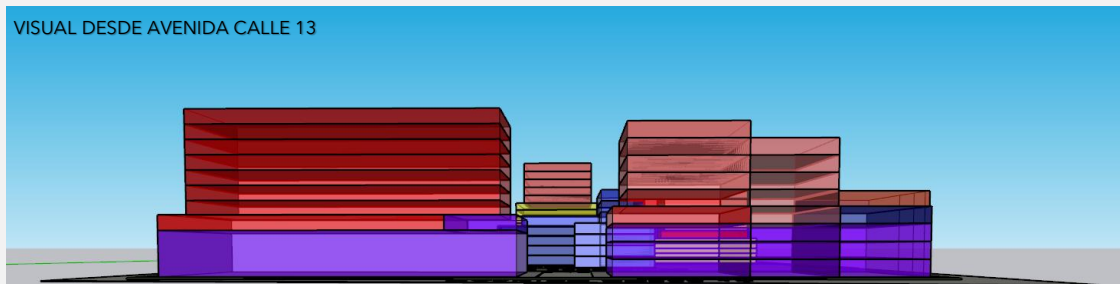
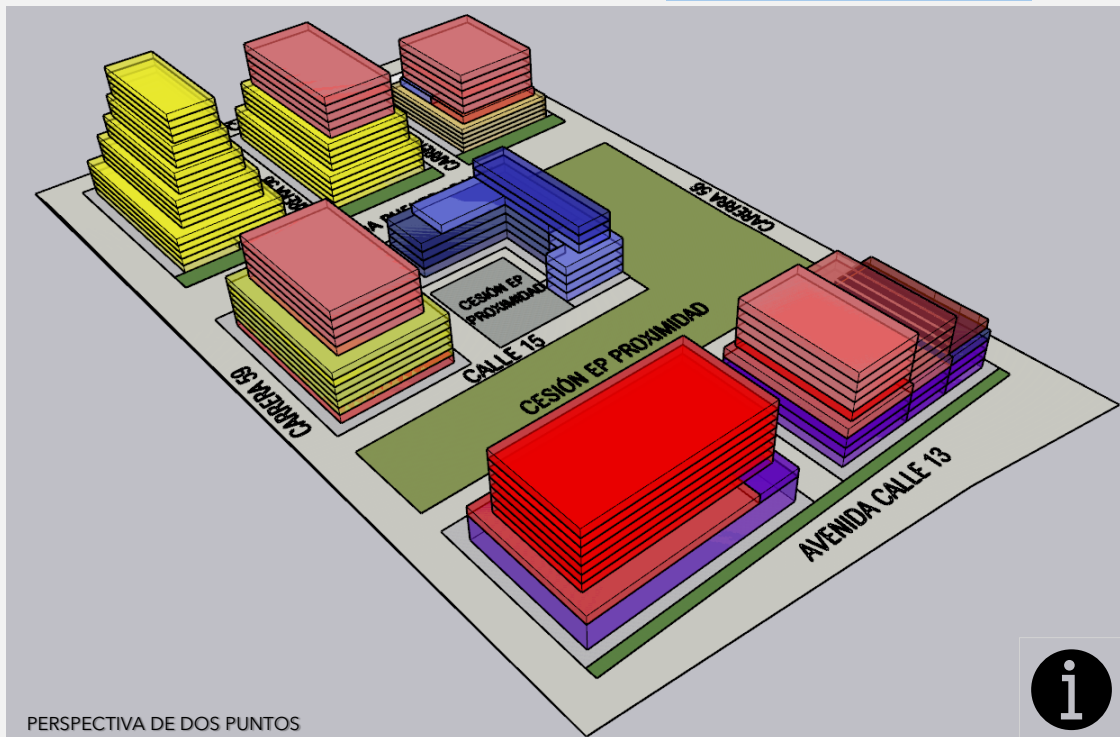
Obligación mejora infraestructura de transporte
 Art. 319 POT
 No aplica ya que el Plan Parcial no está en un Área de Integración Multimodal

Carga VIS
 Art. 322 y 323 POT
 Se da aplicación al Art. 26 del Decreto 563 / 2023
 Se asume que el 70% de los moradores se vinculan y, al ser estrato 3, se estaría exento de carga VIS.

Compra Derechos de Construcción BIC
 Art. 330
 No aplica. No hay BIC.

Compra Derechos de Construcción y Desarrollo
 Decreto 626 de 2023.
 No aplica. El Plan Parcial no está en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

Usos Por Niveles



VIS: Se da aplicación al Art. 26 del Decreto 563 / 2023 – estrato 3 y el 70% de los moradores se vinculan

Manzana 1

| | | | | |
|----|-----|--|--|--------|
| S | 1-3 | | | Tipo 3 |
| PL | 1-3 | | | Tipo 3 |
| P | 1-6 | | | Tipo 3 |

Plataforma logística contra la Av Calle 13 y oficinas en pisos superiores, pensada para oficinas y data centers.

Manzana 2

| | | | | |
|----|-----|--|--|--------|
| S | 1-3 | | | Tipo 3 |
| PL | 1-3 | | | Tipo 3 |
| P | 1-6 | | | Tipo 3 |

Plataforma logística contra la Av Calle 13 y oficinas en pisos superiores, pensada para oficinas y data centers.

Manzana 3

| | | | | |
|----|------|--|--|--------|
| S | 1-3 | | | |
| PL | 1-3 | | | vc |
| P | 1-5 | | | vc |
| P | 6-10 | | | Tipo 3 |

Uso mixto de comercio en primeros pisos, vivienda colectiva y hotel en pisos superiores.

Manzana 4

| | | | | |
|----|-----|--|--|--------|
| S | 1-3 | | | |
| PL | 1-3 | | | Tipo 1 |
| P | 1-5 | | | Tipo 1 |

Relocalización de equipamiento existente.

Manzana 5

| | | | | |
|----|------|--|--|-------|
| S | 1-3 | | | |
| PL | 1-3 | | | N VIS |
| P | 1-17 | | | N VIS |

Manzana 6

| | | | | |
|----|------|--|--|--------|
| S | 1-3 | | | |
| PL | 1-3 | | | vc |
| P | 1-7 | | | vc |
| P | 8-10 | | | Tipo 3 |

Vivienda y servicios turísticos

Manzana 7

| | | | | |
|----|-----|--|--|--------|
| S | 1-3 | | | |
| PL | 1-3 | | | Tipo 1 |
| P | 1-3 | | | VIP |
| P | 5-6 | | | Tipo 1 |

Manzana con carga VIP, con usos dotacionales y de servicio de oficinas para complementar la VIP

| | | | |
|-----------|----------------------------------|--|------------------------------------|
| S | Sótano | | |
| PL | Plataforma | | C&S - Comercio y servicios básicos |
| P | Pisos sobre plataforma | | C&S - Servicios hospedaje |
| | Parqueaderos | | C&S - Servicios de oficina |
| | Residencial multifamiliar VIP | | C&S - Servicios logísticos |
| | Residencial multifamiliar no VIS | | Dotacional |
| | Residencial Vivienda Colectiva | | |

Balance General
Plan Parcial / UAU

| CONCEPTO | UAU1 | UAU2 | PLAN PARCIAL | % sobre ingresos |
|---|--------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
| | COP | COP | COP Miles | % |
| Ventas | \$924.998.391.900 | \$1.676.002.798.267 | \$ 2.601.001.190.167 | 100% |
| Costos Directos | \$416.249.276.355 | \$724.998.771.842 | \$1.141.248.048.197 | 44% |
| Costos Indirectos* | \$207.199.639.786 | \$375.424.626.812 | \$582.624.266.597 | 22% |
| Utilidad Esperada | \$110.999.807.028 | \$201.120.335.792 | \$312.120.142.820 | 12% |
| VALOR RESIDUAL (sin descontar cargas) | \$190.549.668.731 | \$374.459.063.821 | \$565.008.732.553 | 22% |
| Costos de Cargas Locales | \$100.421.253.637 | \$198.810.805.659 | \$299.232.059.296 | |
| Valor residual (descontando cargas locales) | \$90.128.415.094 | \$175.648.258.163 | \$265.776.673.257 | |
| Valor suelo Cargas Generales | \$4.791.825.324 | \$4.731.925.764 | \$9.523.751.088 | |
| Valor residual (descontando generales y locales) | \$85.336.589.770 | \$ 170.916.332.399 | \$ 256.252.922.169 | 9,85% |
| Valor residual suelo m ² /bruto | \$3.895.359 | \$3.970.084 | \$3.944.883 | |
| Valor m ² referencia antes del Plan Parcial | \$ 3.114.772 | \$ 3.114.772 | \$ 3.114.772 | +27% |
| Plusvalor m ² /bruto | 25% | 27% | 27% | |

**Valor residual del suelo positivo****+ \$256.007.139.456****Participación en ingresos final****+9,84%****Plusvalor m² bruto****+ \$826.327/m²**

Ventas, Costos y Cargas

Ventas \$2.601.001.190.167

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| VIP \$64.894.416.396 | Residencial NO VIS \$384.458.562.000 |
| N VIS \$556.904.498.854 | \$281.226.172.500 |
| VC \$588.057.687.384 | \$5.843.698.900 |
| \$29.607.466.533 | \$221.310.853.800 |
| \$467.798.803.200 | |

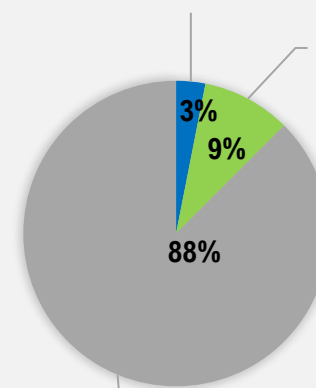
Presupuesto

| | | |
|---|------|---------------------|
| Ventas | 100% | \$2.601.001.190.167 |
| Costos Directos | 45% | \$1.141.248.048.197 |
| Costos indirectos | 22% | \$ 582.624.266.597 |
| Utilidad | 12% | \$ 312.120.142.820 |
| Residual <i>Sin descontar cargas</i> | 21% | \$565.008.732.553 |

Cargas \$308.743.539.514

Carga General \$ 9.523.751.088
 Malla Vial Arterial \$ 9.523.751.088

Carga Local - Físicas; \$ 29.062.266.071



- Parques \$12.029.699.286
- Suelo equipamiento \$1.307.378.160
- Franja de Paisajismo \$1.239.470.237
- Malla vial Local propuesta \$2.375.656.843
- Mejoramiento vías locales exi. \$10.211.330.450
- Otros (supervisión, diseños, etc.) \$1.898.731.095

Carga Local - Otros; \$ 269.911.739.643

- Formulación \$ 275.400.000
- Gestión predial \$ 307.000.000
- Protección moradores \$204.666.099.289
- Relocalización equipamientos preexistente \$ 27.337.960.000
- Renobo \$ 5.799.373.044
- Gestión Social \$ 720.000.000
- Carga servicios públicos \$ 409.132.974
- Compensación Espacio público \$ 1.194.286.958
- Carga VIP \$ 29.202.487.378

\$/m² Razonables



Reparto de Cargas y Beneficios

| REPARTO DE CARGAS en función de Ingresos por Ventas | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | UAU 1 | UAU 2 | TOTAL |
| Ingresos Por Ventas | \$924.998.391.900 | \$1.676.002.798.267 | \$2.601.001.190.167 |
| Porcentaje sobre las Ventas Totales | 35,56% | 64,44% | 100,00% |
| CARGAS | \$105.213.078.961 | \$203.542.731.422 | \$308.755.810.384 |
| Cargas Locales | \$100.421.253.637 | \$198.810.805.659 | \$299.232.059.296 |
| Cargas generales | \$4.791.825.324 | \$4.731.925.764 | \$9.523.751.088 |
| % de part. de Cargas | 33,56% | 65,92% | 100,00% |
| Porcentaje para Equilibrio | 2,00% | -1,49% | 0,00% |
| Cargas a Repartir | \$6.185.952.007 | -\$4.590.264.910 | \$1.595.687.097 |
| Cargas en Equilibrio | \$109.803.343.872 | \$198.952.466.512 | \$308.755.810.384 |

| REPARTO DE BENEFICIOS en función de Aportes | | | |
|---|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | UAU 1 | UAU 2 | TOTAL |
| Área Bruta objeto de reparto | 21.907,24 | 43.051,07 | 64.958,31 |
| Porcentaje de Aporte para reparto | 43,07% | 56,93% | 100,00% |
| Beneficios | \$924.998.391.900 | \$1.676.002.798.267 | \$2.601.001.190.167 |
| % de part. de Beneficios | 35,56% | 64,44% | 100,00% |
| Porcentaje para Equilibrio | 7,50% | -7,50% | 0% |
| Beneficios a Repartir | \$195.140.538.799 | -\$195.140.538.799 | \$ (0) |
| Beneficios en Equilibrio | \$1.120.138.930.699 | \$1.480.862.259.468 | \$2.601.001.190.167 |

| | | | |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | \$1.010.335.586.827 | \$1.281.909.792.956 | \$2.292.245.379.783 |
| | \$987.171.131.761 | \$1.305.074.248.022 | \$2.292.245.379.783 |
| Valor Residual por UAU | \$45.061.401,10 | \$30.314.563,25 | \$35.287.946,68 |

| | | | |
|------------------------|------------------|----------------|--|
| TRANSFERENCIAS TOTALES | (23.164.455.066) | 23.164.455.066 | |
|------------------------|------------------|----------------|--|



Cronograma y Viabilidad financiera

| Año | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-----------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Inversión | -\$ 46.313.371.557,53 | | | | | | | | | | | | |
| Ingreso | | \$ 65.025.029.754,17 | \$ 71.527.532.729,59 | \$ 78.680.286.002,55 | \$ 693.448.592.308,40 | \$ 95.203.146.063,08 | \$ 104.723.460.669,39 | \$ 115.195.806.736,33 | \$ 733.615.665.115,56 | \$ 139.386.926.150,96 | \$ 153.325.618.766,05 | \$ 168.658.180.642,66 | \$ 783.991.367.380,39 |
| Egreso | | \$ 191.536.241.370,02 | \$ 204.943.778.265,92 | \$ 204.943.778.265,92 | \$ 204.943.778.265,92 | \$ 201.113.053.438,52 | \$ 201.113.053.438,52 | \$ 201.113.053.438,52 | \$ 203.028.415.852,22 | \$ 201.113.053.438,52 | \$ 201.113.053.438,52 | \$ 201.113.053.438,52 | \$ 201.113.053.438,52 |
| Total | -\$ 46.313.371.557,53 | -\$ 126.511.211.615,85 | -\$ 133.416.245.536,34 | -\$ 126.263.492.263,38 | \$ 488.504.814.042,47 | -\$ 105.909.907.375,44 | -\$ 96.389.592.769,13 | -\$ 85.917.246.702,19 | \$ 530.587.249.263,33 | -\$ 61.726.127.287,57 | -\$ 47.787.434.672,47 | -\$ 32.454.872.795,86 | \$ 582.878.313.941,86 |

Consideraciones

- ✓ Las UAU son autónomas. Se plantea que se vendan en 12 años (proyectos 4 años de duración)
- ✓ Se plantea una inversión inicial del 15% de las cargas, gracias a la participación de Fondos de Capital Privado y banca multilateral.
- ✓ Las UAU 1, por dinámica de venta de usos, se desarrollaría primero y permitiría efectuar las transferencias a la UAU2.
- ✓ Se proyecta un crecimiento anual del 10% en los proyectos.

Simulación Financiera

VPN \$ 241.656.389.246,47

Tasa 9%

Según tasa promedio de CDT según Banco de la República

TIR 19%

Proyecto rentable a nivel de reparto y simulación financiera

Costo Moradores y Gestión Social

Pago a propietarios (valor m² construido)**\$200.545.201.826**

Equivalente al avalúo comercial de los predios de propietarios que permanezcan en el proyecto.

*(184 propietarios)***Pago arriendo temporal a propietario****\$ 1.262.633.738,53**

Se asume un arriendo por 24 meses, según el canon que genera el inmueble existente.

*(12 propietarios, .04% v comercial inmueble)***Lucro cesante arrendamiento****\$ 1.441.454.174,91**

Equivalente a 3 cánones de arrendamiento, según el canon del respectivo inmueble.

*(83 propietarios no residentes)***Costo Política Moradores****\$204.666.099.289****Descuento a arrendatarios por derecho de preferencia****\$129.965.550**

Descuento de \$1.565.850 para el morador arrendatario o titular de actividad productiva

*(83 arrendatarios)***Pago titulares de actividades productivas****\$ 999.297.000,00**

Equivalente a 6 SMLMV (\$ 8.541.000)

*(117 actividades productivas (no vivienda) en predios distintos del Promotor)***Mudanza al propietario****\$ 287.547.000,00**

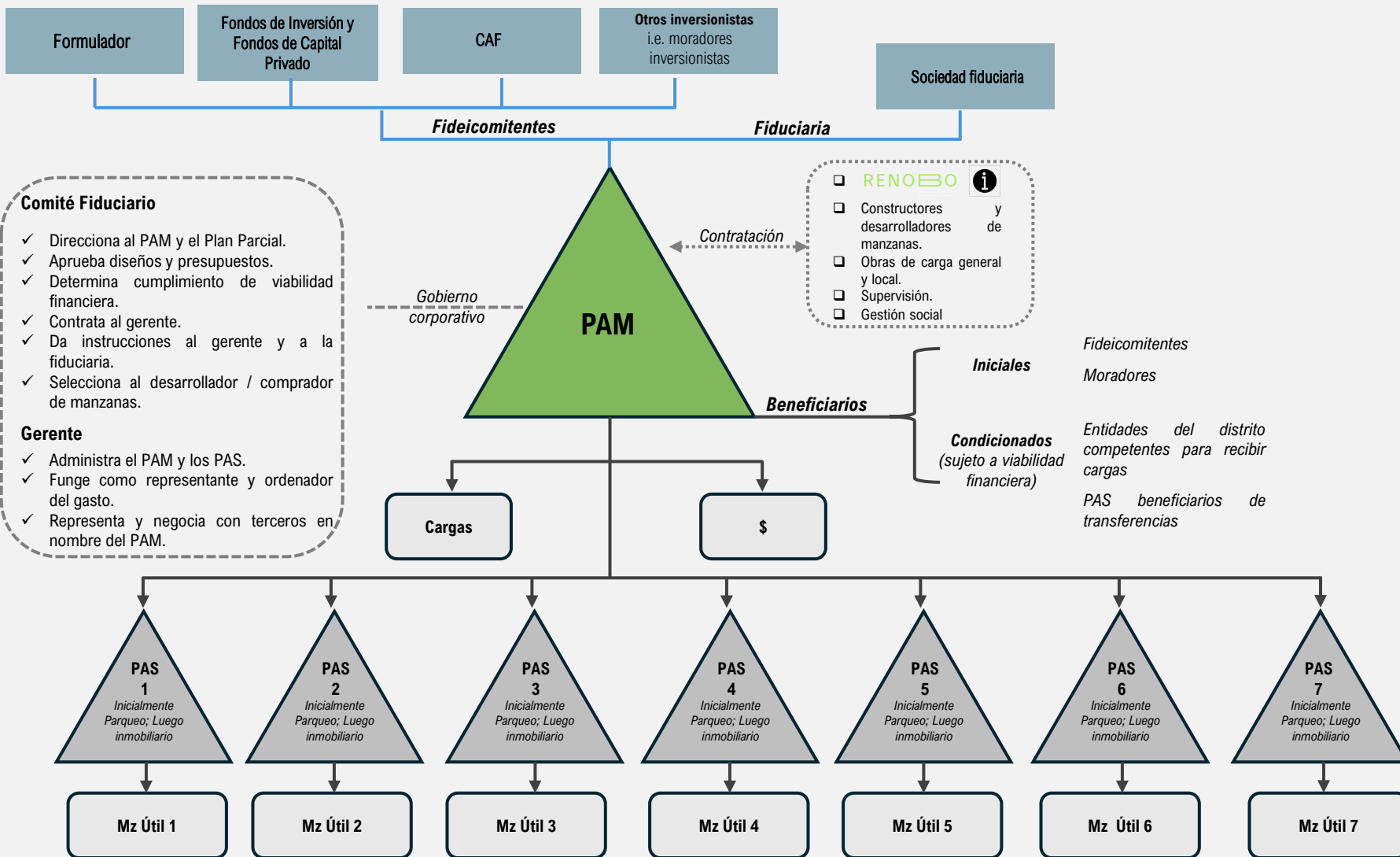
Equivalente a 2 SMLMV (\$ 2.847.000)

*(101 propietarios residentes)***Gestión Social**

- ✓ Comunicación clara, empática y precisa con la comunidad para generar confianza.
- ✓ Negociaciones particulares con moradores.
- ✓ Sesiones grupales y transparentes con la comunidad.
- ✓ Acompañamiento a recicladores Registro Único de Recicladores de Oficio.
- ✓ Acompañamiento a recicladores informales en localización con compañías de reciclaje.
- ✓ Contratación de un gestor social especializado por 5 años.

\$720.000.000

Esquema Fiduciario



- Comité Fiduciario**
- ✓ Dirige al PAM y el Plan Parcial.
 - ✓ Aprueba diseños y presupuestos.
 - ✓ Determina cumplimiento de viabilidad financiera.
 - ✓ Contrata al gerente.
 - ✓ Da instrucciones al gerente y a la fiduciaria.
 - ✓ Selecciona al desarrollador / comprador de manzanas.
- Gerente**
- ✓ Administra el PAM y los PAS.
 - ✓ Funge como representante y ordenador del gasto.
 - ✓ Representa y negocia con terceros en nombre del PAM.

- Patrimonio Autónomo Matriz - PAM**
- Desarrolla el plan parcial.
 - Formula las UAU para posterior delimitación.
 - Gestiona los PGU y licencias de urbanización.
 - Vincula inicialmente a moradores y luego traslada sus derechos de beneficios a los PAS.
 - Contrata a Renobo para expropiación en concurrencia de terceros.
 - Recibe y efectúa transferencias entre UAU, a través de los respectivos PAS.
 - Selecciona a un desarrollador de proyecto y vende manzana útil.

- Patrimonio autónomo subordinado - PAS**
- Existirá un PAS por cada manzana útil.
 - El PAS será inicialmente de administración simple – parque- de la manzana y podrá volverse inmobiliario.
 - Podrá vincular al constructor / desarrollador.
 - Será beneficiario de pagos de los proyectos inmobiliarios que en él se desarrollen y luego trasladará los recursos al PAM o a quien este designe (moradores, otros PAS beneficiarios de transferencias, etc.).

Gestión a través de UAU*

Aprobación Plan
Parcial

1

Con el voto favorable del
51% de propietarios del área
(art. 44 Ley 388/1997)

Ejecución UAU

3

Enajenación
voluntaria &
expropiación

5

2

Delimitación UAU

Previa solicitud del PAM.
Requiere aprobación de un
decreto (art. 42 Ley
388/1997)

4

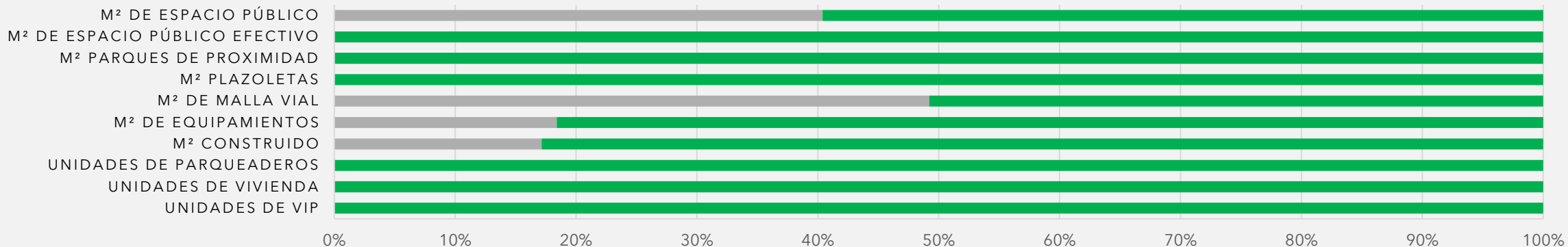
Contratación Renobo

PAM contrata a Renobo.
Expropiación en
conurrencia de terceros
\$5.799.373.044

Resolución 61 de 2025 de
Renobo

* Posibilidad de desarrollarse a través de Unidades de Gestión, previo cumplimiento de condiciones del Art. 516 del POT. Es decir: si hay participación de todos los propietarios de la UAU.

IMPACTO CUANTITATIVO DEL PLAN PARCIAL



| | Unidades de VIP | Unidades de vivienda | Unidades de parqueaderos | m ² construido | m ² de equipamientos | m ² de Malla vial | m ² Plazoletas | m ² Parques de proximidad | m ² de espacio público efectivo | m ² de espacio público |
|--------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| ■ Sin Plan Parcial | 0 | 68 | 0 | 76.344m ² | 10.068m ² | 37.778m ² | 0m ² | 0m ² | 0m ² | 38.475m ² |
| ■ Con Plan Parcial | 414 | 324.461 | 5.393 | 368.851m ² | 44.658m ² | 38.962m ² | 1.986m ² | 16.700m ² | 21.683m ² | 56.792m ² |

IMPACTO CUALITATIVO DEL PLAN PARCIAL



Mezcla sana y eficiente de usos



Consolidación de corazón productivo de Puente Aranda



Vinculación de 72% de moradores.



Conservación de actividad generadora



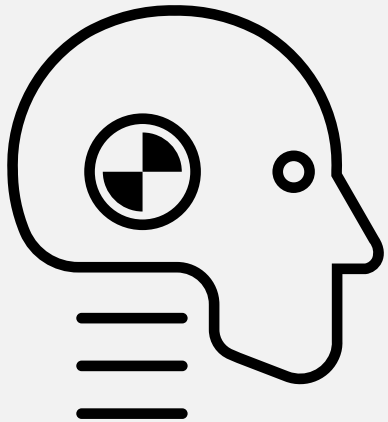
Mejoramiento de malla vial preexistente (38.962m²).



Viabilidad y sostenibilidad jurídica y financiera.



Entrega del doble de m² construidos a los equipamientos preexistentes (20.136m²)



Cargas POT 555

- POT 555 presenta una alta exigencia de cargas que, sumadas a la incongruencia de varias disposiciones, puede hacer inviable el desarrollo de planes parciales de renovación urbana.
- Es mandatorio precisar oficialmente el alcance del Art. 328 del POT. Incluir el espacio público preexistente para el área objeto de cargas deriva en áreas útiles diminutas o, incluso, negativas. Las normas se expiden para ser aplicables, no para pensando en inviabilizar su aplicación.

Impráctica mezcla de usos en altura

- El POT 555 buscar implantar mezcla de usos en altura. Esto no considera la inconveniencia e incompatibilidad práctica de varias de estas mezclas, especialmente el uso residencial multifamiliar VIS o VIP con otros usos en grandes escalas.

Eventual impacto en precios de mercado

- Las altas exigencias y dinámicas del POT 555 puede inducir a un cambio motivado de los precios de venta de metros cuadrados construidos nuevos en el mercado, sustentado exclusivamente en las altas cargas normativas. Si en el futuro se flexibilizan, el mercado podría contraerse o, incluso, desvalorizarse frente a nuevos productos con menor costo de construcción.

Mandatoria actualización del Decreto 563 de 2023

- El decreto de protección de moradores comporta riesgos de nulidad por modificar, a través de una norma distrital, situaciones jurídicas (derechos reales y personales) previstos en el Código Civil, Código de Comercio y Ley 820 de 2003.
- En la práctica muchas de esas provisiones se inaplican ejerciendo los derechos contractuales en favor de arrendadores.
- El decreto consideró a las sociedades como único vehículo de inversión. Ignoró figuras contractuales como los contratos de fiducia mercantil, los contratos de cuentas en participación o de colaboración empresarial.



Diana Paola Torres Garzón

*Candidata a Magíster Derecho y Gestión
Urbanística*

Arquitecta. Especialista en Derecho Urbano.
Coordinadora Normativa y de Gestión Urbana de Black Horse Group.



Jaime Andrés Ramírez Díaz

*Candidato a Magíster Derecho y Gestión
Urbanística*

Abogado. Especialista en Derecho Urbano.
Asociado Senior Principal del equipo inmobiliario y urbanístico de Philippi Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría.



Diego Cala

Tutor

Arquitecto. Magister en Gestión Urbana.
Director de Gestión de Proyectos de Renobo.

¡GRACIAS!

VERA VERDE
HUB

VERA VERDE HUB
VERA VERDE HUB