



Universidad del
Rosario

**DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE
PLAN PARCIAL NUEVO AURES ESTACIÓN**

Autores

**VICENTE MAURICIO CAMAYO RECALDE
NIDY JOHANNA GARCÍA CAMPOS
ALEXANDRA PATRICIA BOLAÑOS BEJARANO
JUAN MANUEL MONTAÑA BONILLA**

**Trabajo presentado como requisito para optar por el
título de MAGISTER EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

Director, Tutor

**DALIA GABRIELA NIÑO SICARD
LUIS MOLINA LÓPEZ
JUAN CARLOS BOHORQUEZ**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
Universidad del Rosario**

Bogotá - Colombia

2022

INDICE DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN	6
2	OBJETIVOS	7
2.1	OBJETIVO GENERAL	7
2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	7
3	JUSTIFICACIÓN Y PERTINENCIA DEL PLAN PARCIAL	7
3.1	DELIMITACIÓN ÁREA DE INTERVENCIÓN	8
4	DIAGNÓSTICO	9
4.1	ACTUACIÓN ESTRATÉGICA No. 3	9
4.2	FUNCIONAL Y PATRIMONIAL	10
4.3	AMBIENTAL	15
4.4	SOCIOECONÓMICO	15
4.5	JURÍDICO PREDIAL	18
4.5.1	MARCO NORMATIVO	18
4.5.2	IDENTIFICACIÓN PREDIAL ACTUAL	19
4.5.3	CUADRO DE ÁREAS EXISTENTE	23
4.6	CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO	23
4.7	ANÁLISIS DE REFERENTES	24
4.8	ESTUDIO DE MERCADO	26
4.8.1	ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL EN BOGOTÁ – SUBA... ..	26
4.8.2	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	27
4.8.3	PRECIOS DE VENTA	28
4.8.4	MERCADO OBJETIVO RESIDENCIAL	29
4.9	ANÁLISIS DEL MERCADO NO RESIDENCIAL	30
4.9.1	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	30
4.9.2	PRECIOS DE VENTA Y ARRIENDO	33
4.9.3	MERCADO OBJETIVO NO RESIDENCIAL	35
4.10	CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DEL MERCADO	35
5	FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL NUEVO AURES ESTACIÓN	35
5.1	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	37
5.2	PROPUESTA DE TRAZADO URBANO GENERAL, CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO	39
5.3	DETERMINANTES	41

5.3.1	ESTRUCTURA AMBIENTAL.....	41
5.3.2	SISTEMA DE MOVILIDAD (CIRCULACIONES PEATONALES Y CICLO VÍA).....	42
5.3.3	SISTEMA DE MOVILIDAD (CIRCULACIONES VEHICULARES)	44
5.3.4	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	45
5.3.5	SERVICIOS PÚBLICOS	47
5.3.6	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	48
5.4	ÁREAS ÚTILES Y EDIFICABILIDAD	49
5.5	PROPUESTA DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	50
5.6	PROPUESTA DE USOS	51
6	MODELACION FINANCIERA	58
6.1	BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL.....	62
6.2	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	63
7	ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	64
7.1	GESTIÓN	64
7.2	FINANCIACIÓN	65
7.3	POLÍTICA DE MORADORES	66
7.3.1	PRINCIPIOS RECTORES	66
7.3.2	ESTRATEGIAS EN LA POLÍTICA DE MORADORES.....	66
7.3.3	MORADORES	66
7.3.4	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.....	67
7.3.5	ANÁLISIS DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA	67
7.3.6	EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA DE MORADORES.....	68
7.3.7	CRONOGRAMA PARA EFECTOS DE REUBICACIÓN DE LOS MORADORES.....	69
7.3.8	RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS POR REUBICACIÓN.....	70
7.3.9	VALORIZACIÓN PARA LOS MORADORES – APORTANTES.....	71
7.4	VEHÍCULO DE GESTIÓN	72
7.4.1	PATRIMONIO AUTÓNOMO DEL PLAN PARCIAL	72
7.4.2	PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO.....	73
8	CONCLUSIONES	73
9	BIBLIOGRAFÍA	76

INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Matriz Consolidada de Predios por Manzanas.....	20
Tabla 2.	Cuadro de Áreas Existente	23
Tabla 3.	Oferta Retirada	27
Tabla 4.	Proyectos Inmobiliarios	27
Tabla 5.	Promedio valor m2 de venta	34
Tabla 6.	Áreas Conformación del Suelo Existente.....	37
Tabla 7.	Cálculo de Valor de m2 de Suelo.....	37
Tabla 8.	Cuadro de Áreas Trazado General Urbano	40
Tabla 9.	Comparativo Áreas Espacio Público.....	46
Tabla 10.	Comparativo índice de Espacio Público Efectivo.....	47
Tabla 11.	Área de Equipamientos	48
Tabla 12.	Distribución de Usos en el Área Útil del Plan Parcial.....	50
Tabla 13.	Edificabilidad.....	50
Tabla 14.	Participación y Aportes en Suelo de UAU	51
Tabla 15.	Participación y Aportes en Suelo de UAU	51
Tabla 16.	Áreas de Edificabilidad – UAU 1.....	57
Tabla 17.	Áreas de Edificabilidad – UAU 2.....	57
Tabla 18.	Consolidado áreas de Edificabilidad Total en Plan Parcial.....	57
Tabla 19.	Valores de Venta Productos Inmobiliarios.....	58
Tabla 20.	Resumen de Ventas	58
Tabla 21.	Costos Directos por m2.	59
Tabla 22.	Costos Directos – UAU 1.....	59
Tabla 23.	Costos Directos – UAU 2.....	59
Tabla 24.	Consolidado Costos Directos Totales del Plan Parcial	60
Tabla 25.	Cálculo de Cargas del Plan Parcial	61
Tabla 26.	Cálculo de Costos Indirectos del Plan Parcial	62
Tabla 27.	Cálculo de Utilidad del Plan Parcial	62
Tabla 28.	Balance General del Plan Parcial	63
Tabla 29.	Reparto de Cargas y Beneficios	63
Tabla 30.	Inventario Hogares, Viviendas y Comercio.....	69

Tabla 31.	Propietarios y Arrendatarios	69
Tabla 32.	Distribución de hogares a reubicar por unidad de actuación	69
Tabla 33.	Cronograma UAU 2	70
Tabla 34.	Cronograma UAU 1	70
Tabla 35.	Reconocimiento Económico	71
Tabla 36.	Propuesta Valorización Moradores.....	71

INDICE DE IMÁGENES

Imagen 1.	Localización del Plan Parcial Nuevo Aures Estación.....	8
Imagen 2.	Actuación Estratégica No. 3	9
Imagen 3.	Proyecto Estratégico Zona Norte Ciudadela Educativa y del Cuidado 10	
Imagen 4.	Bienes de Interés Cultural y Equipamientos	10
Imagen 5.	Sistema de Movilidad Existente	12
Imagen 6.	Registro Fotográfico Calle 129 d (Izquierda) y ALO (Derecha).....	12
Imagen 7.	Relación Línea 2 Metro de Bogotá– Área de Intervención	13
Imagen 8.	Relación Línea 2 Metro de Bogotá – Área de Intervención	13
Imagen 9.	Relación Línea 2 Metro de Bogotá – Área de Intervención	14
Imagen 10.	Sistema de Espacio Público Actual	14
Imagen 11.	Personas en Área de Influencia y Área de Intervención	15
Imagen 12.	Estratificación Área de Intervención	16
Imagen 13.	Usos Existentes	17
Imagen 14.	Actividad Comercial en Área de Intervención	17
Imagen 15.	Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro, Tratamientos Urbanísticos y Áreas de Actividad y Usos del Suelo	18
Imagen 16.	Obligación VIP - VIS	19
Imagen 17.	Áreas Públicas y Privadas	19
Imagen 18.	Usos Existentes	21
Imagen 19.	Alturas por Manzana.....	22
Imagen 20.	Avalúo Comercial por Manzana.....	22
Imagen 21.	Propiedad Horizontal	23
Imagen 22.	Estación Central de Leipzig (Alemania).....	25
Imagen 23.	Conjunto Residencial Marco Fidel Suarez (Colombia)	25

Imagen 24. El Cubo Colsubsidio (Colombia)	26
Imagen 25. Planta Apto Tipo Bosques de la Sabana	28
Imagen 26. Planta Apto Tipo Camino Verde	29
Imagen 27. Rango Mercado Objetivo	29
Imagen 28. Distribución de Proyectos por Uso.....	30
Imagen 29. Centro Comercial Plaza Imperial	31
Imagen 30. Centro Empresarial Al Paso	31
Imagen 31. Centro Suba (Arriba) – Subazar (Abajo).....	32
Imagen 32. Sede Compensar.....	33
Imagen 33. Locales en Venta	33
Imagen 34. Locales en Arriendo.....	34
Imagen 35. Locales en Venta	34
Imagen 36. Delimitación Área Bruta Plan Parcial	36
Imagen 37. Delimitación Área de Verificación Plan Parcial	36
Imagen 38. Concepto de Planteamiento Urbanístico	38
Imagen 39. Trazado Urbano General	40
Imagen 40. Propuesta Determinante Ambiental	42
Imagen 41. Perfil Vial Calle 129 D.....	43
Imagen 42. Perfil Vial Calle 129	43
Imagen 43. Concepto Circulaciones Peatonales y Ciclo ruta	44
Imagen 44. Propuesta Circulación Vehicular.....	45
Imagen 45. Perfil Vial Calle 129	45
Imagen 46. Sistema de Equipamientos	49
Imagen 47. Delimitación Unidades de Actuación Urbanística	51
Imagen 48. Propuesta de Usos – Plano de Cabida.....	54
Imagen 49. Isometría Propuesta de Usos	55
Imagen 50. Planta Propuesta de Usos	56
Imagen 51. Viviendas en Arriendo.....	67
Imagen 52. Viviendas en Arriendo.....	68

1 INTRODUCCIÓN

El nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá 2022- 2035 “Reverdece” tiene como ejes a desarrollar, la conectividad en transporte sobre la base de la puesta en marcha de la construcción y ejecución del Metro, así mismo, con la finalidad de enfocarse en la densidad poblacional, se plantea el ordenamiento a nivel local con énfasis en la sostenibilidad del medio ambiente, protegiendo de manera prioritaria la Estructura Ecológica Principal armonizando el desarrollo urbano y rural.

De acuerdo al planteamiento de ciudad del actual Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, se establecen 25 actuaciones estratégicas para su revitalización, cuya definición señalada en los anexos del P.O.T son: *“Intervenciones urbanas integrales en ámbitos determinados donde confluyen múltiples proyectos estructurantes, para concretar el MOT (Modelo de Ocupación Territorial)”*

El Plan Parcial de Renovación Urbana Nuevo Aures Estación, está localizado en la localidad de Suba en la Unidad de Planeación Local de Rincón de Suba en suelo urbano dentro de la Actuación Estratégica No. 3 denominada “Ciudadela Educativa y del Cuidado” priorizada por la actual administración distrital, para consolidar el corredor de la línea dos del Metro de Bogotá que la atraviesa, el potencial para dinamizar las actividades comerciales y de servicios empresariales en la zona, y la construcción de vivienda de interés social.

El esquema ambiental de la zona de influencia está conformado por el humedal Juan Amarillo motivo por el cual, la finalidad en esta materia, es la configuración del corredor verde para que, en la intervención urbana, se articulen las reservas del humedal al occidente de suba y se genere una movilidad sostenible, aportando además una solución a las necesidades de espacio público, equipamientos y viviendas en la UPL Rincón de Suba.

Ahora bien, El Plan Parcial de Renovación Nuevo Aures Estación, deberá establecer, como instrumento de planificación y gestión intermedia y complementario, los criterios, requisitos y condiciones necesarios para el desarrollo de los objetivos y planteamientos contenidos en el P.O.T de Bogotá, así como también planteará un sistema de reparto de cargas y beneficios equilibrado para las partes intervinientes, en materia de utilidades para los desarrolladores y bienestar para la comunidad.

El presente documento estará compuesto de dos elementos estructurantes: El diagnóstico de la zona específica y la formulación del Plan Parcial. De tal manera, este escrito se configura como la base jurídica, financiera y técnica para desarrollar el Plan Parcial Nuevo Aures Estación, en concordancia con lo previsto en las normas de nuestro ordenamiento, Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, Decreto No. 1077 de 2015, y el Decreto 555 de 2021 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá).

2 OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

En el marco del Decreto 555 de 2021 y la construcción de la línea dos del Metro de Bogotá (L2MB), en el área de influencia, es necesario la formulación de un Plan Parcial que procure el mejoramiento integral del sector de manera sostenible, la reactivación económica, la recuperación del espacio público y la optimización de la infraestructura urbana, a través de los instrumentos de gestión asociada del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios, lo cual hará a la zona atractiva para la inversión inmobiliaria.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ✓ Promover la transformación cualitativa de la estructura físico - ambiental apuntando a una mejor utilización del suelo.
- ✓ Reordenamiento territorial con el fin de mejorar el funcionamiento del sector.
- ✓ Generar servicios urbanos competitivos y nodos integrados para la demanda presente y futura del sector.
- ✓ Promover condiciones de competitividad, conectividad y desarrollo económico, para mejorar las condiciones de vida de los habitantes.

3 JUSTIFICACIÓN Y PERTINENCIA DEL PLAN PARCIAL

El espacio objeto de estudio, actualmente presenta un deterioro físico y ambiental, caracterizado por el déficit de espacio público y alta densidad de construcción informal. Teniendo en cuenta lo anterior, se concibe el Plan Parcial Nuevo Aures Estación, con el fin de reconfigurar el trazado urbano y el espacio público, ya que al estar contenido dentro de un área de integración multimodal (la cual incluye: la estación No. 9 de la línea dos del metro de Bogotá y la Ciudadela Educativa y del Cuidado), lo convierte en una zona de aprovechamiento estratégico para el desarrollo de espacio público y oferta de servicios. Generando así, una interacción y relación funcional con su entorno urbano inmediato, una transformación integral del suelo, propendiendo un impacto positivo en la comunidad y el sector.

Así las cosas, es imprescindible promover la articulación de servicios urbanos (Equipamientos, Espacios Comunitarios y Espacios Productivos), y la conformación de la red vial, con el fin de mejorar la movilidad (incentivar el uso de transporte público y sostenible), desarrollando el tejido social del sector.

Así mismo, en consonancia con las políticas de largo plazo del ordenamiento territorial contenido en el Decreto 555 de 2021, es necesaria la recuperación ecológica del sector, de manera que no genere un impacto negativo a la Estructura Ecológica Principal, y revitalizar el entorno con el fin de mejorar la oferta comercial y calidad de vida de sus habitantes, a través de la ampliación y adecuación del espacio público en condiciones óptimas para el uso y goce de la comunidad que habita y las personas que transitan diariamente.

3.1 DELIMITACIÓN ÁREA DE INTERVENCIÓN



Imagen 1. Localización del Plan Parcial Nuevo Aures Estación
Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapas Bogotá

El Plan Parcial Nuevo Aures Estación, se encuentra localizado al noroccidente de la ciudad de Bogotá, en la UPL Rincón de Suba, y comprende 11 manzanas del Barrio Aures II, sus límites corresponden: hacia el norte con la Calle 129 D, hacia el Sur con Calle 129, hacia el Oriente con la Avenida Ciudad de Cali y al Occidente con Carrera 118 (Avenida Longitudinal de Occidente).

La zona de estudio comprende 289 predios, para un área bruta de intervención correspondiente a 33.215 M2.

4 DIAGNÓSTICO

4.1 ACTUACIÓN ESTRATÉGICA NO. 3

La zona de la actuación, se caracteriza por un alto déficit de equipamientos y espacio público, aspectos que incrementan la vulnerabilidad de la población localizada en las UPL Rincón de Suba, Tibabuyes y Suba.

Dentro de los lineamientos que rigen esta actuación, destacamos para la implementación del Plan Parcial Nuevo Aures Estación, los siguientes:

- ✓ Aprovechar la construcción del corredor de la línea dos del metro de Bogotá para aportar en la disminución del déficit de espacio público y soportes urbanos para el cuidado, así como favorecer la movilidad sostenible.
- ✓ Promover el desarrollo de actividades comerciales y de servicios empresariales en la zona que dinamicen la productividad y el emprendimiento en la zona.
- ✓ Fortalecer la conectividad ecológica de los Humedales (Juan Amarillo y la Conejera)
- ✓ Garantizar la cobertura de servicios del cuidado (Manzanas del Cuidado: Equipamientos ancla y complementarios articulados por el espacio público).

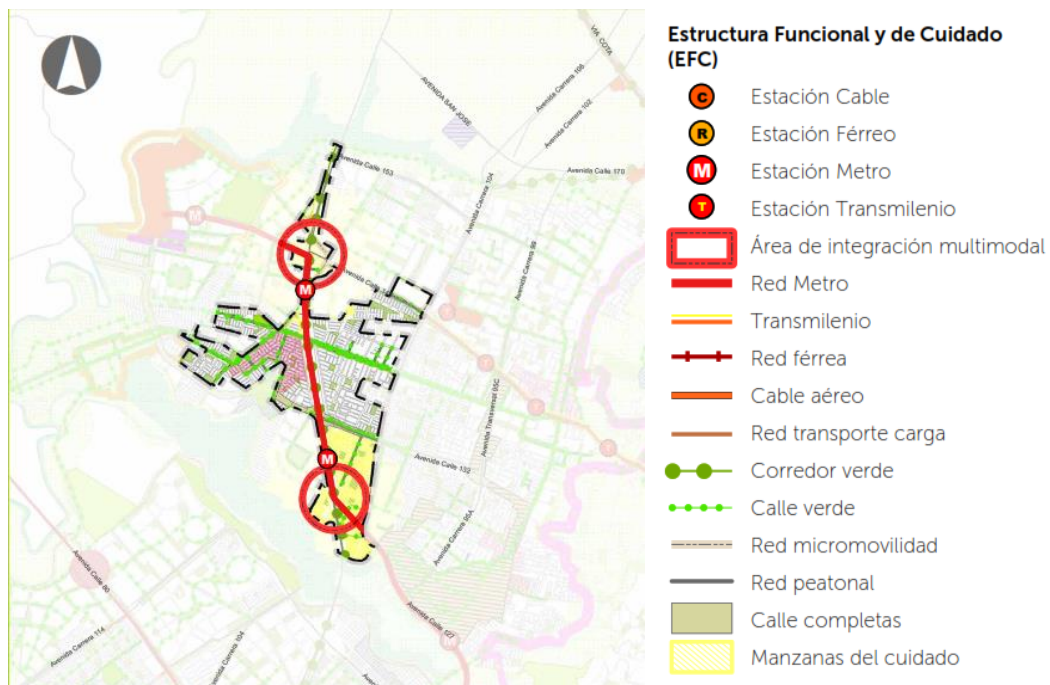


Imagen 2. Actuación Estratégica No. 3

Fuente: Anexo 7 Guía Formulación Actuaciones Estratégicas Decreto 555 de 2021

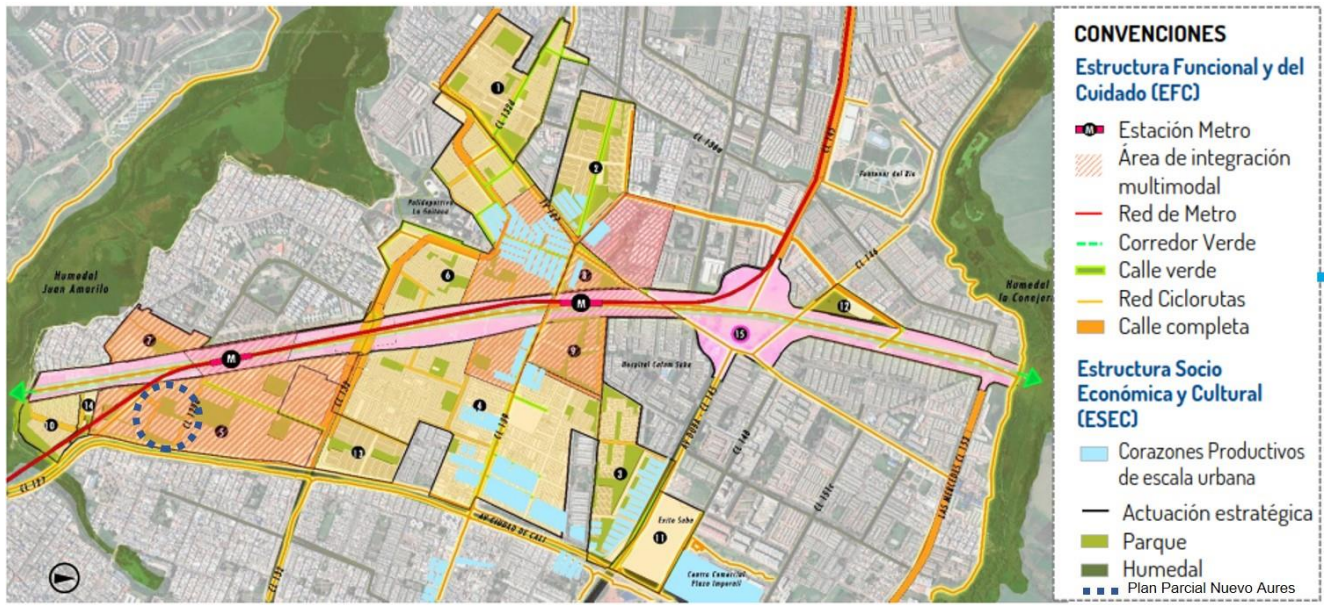


Imagen 3. Proyecto Estratégico Zona Norte Ciudadela Educativa y del Cuidado
Fuente: Documento Académico “Perspectivas de Desarrollo Bogotá”

4.2 FUNCIONAL Y PATRIMONIAL

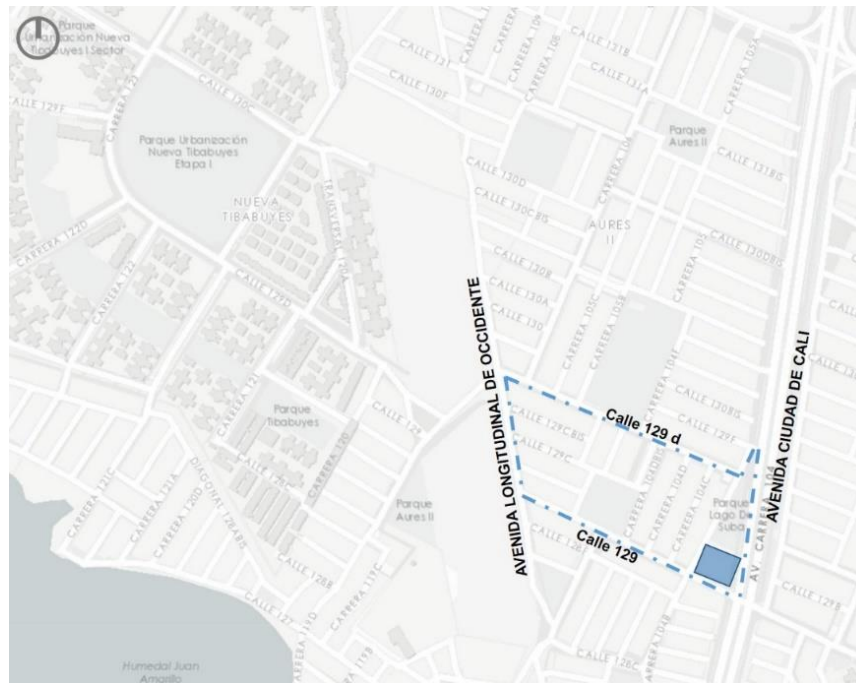


Imagen 4. Bienes de Interés Cultural y Equipamientos
Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapas Bogotá

No se evidencia dentro del área de intervención ni en su entorno inmediato la presencia de bienes de interés cultural. Como equipamiento de nivel local, se cuenta la Parroquia Santa Gertrudis, la cual será tratada como área de manejo diferenciado en el Plan Parcial Nuevo Aures Estación.

Referente al sistema de movilidad existente, el Plan Parcial Nuevo Aures Estación, se encuentra delimitado por la malla vial arterial de la Avenida Ciudad de Cali, la malla vial intermedia correspondiente a la calle 129 d y la malla vial local de las calles 129 y Avenida Longitudinal de Occidente (ver imagen 5), es de resaltar que estas dos anteriores, se encuentran en deplorables condiciones; la deficiencia en la malla vial repercute negativamente en la conectividad, afectando el tránsito y normal desplazamiento del sector; hacia el interior del área del Plan Parcial no se cuenta con red de ciclo rutas.

Paralelo al costado occidente del área de intervención se proyecta la construcción de la línea dos del Metro de Bogotá, lo que generará un afluente considerable de transeúntes; hacia el costado oriente se tiene planificado la articulación a la red de ciclo rutas y corredores verdes con el fin de garantizar la movilidad sostenible y desincentivar el uso de vehículos particulares, generando una mayor accesibilidad al área de intervención, por medio de transportes alternativos.

La línea dos del Metro de Bogotá, movilizará inicialmente 45.000 pasajeros por hora en cada sentido y le significará alrededor de un millón y medio de viajes diarios adicionales a la red metro, esta se convierte en una oportunidad de revitalización urbana para la localidad de Suba, donde se construirá toda una ciudadela educativa y del cuidado. Se tiene contemplado que, durante la construcción de la línea dos del Metro de Bogotá, se pueden llegar a generar más de 5.000 empleos directos.

Los flujos de usuarios del metro que hacen recorrido peatonal en esta última aproximación (Estación No. 9 Soterrada), se concentrarán en la esquina noroccidente del Plan Parcial Nuevo Aures Estación.

Así las cosas, el perfil establecido para la ALO (Avenida Longitudinal de Occidente), propone áreas de circulación exclusiva peatonal, que delimita con el área del Plan Parcial.

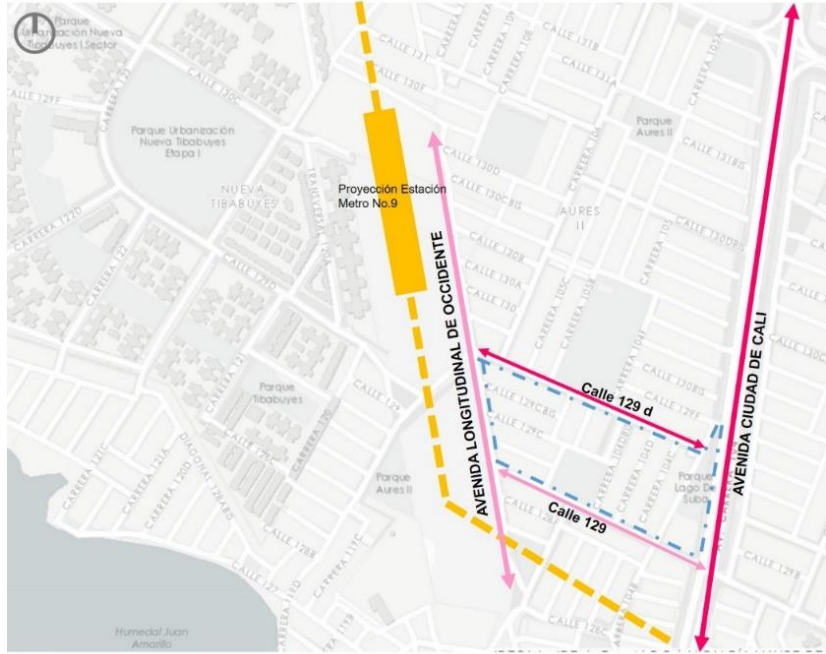


Imagen 5. Sistema de Movilidad Existente
 Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapas Bogotá.



Imagen 6. Registro Fotográfico Calle 129 d (Izquierda) y ALO (Derecha)
 Fuente: Tomas Propias

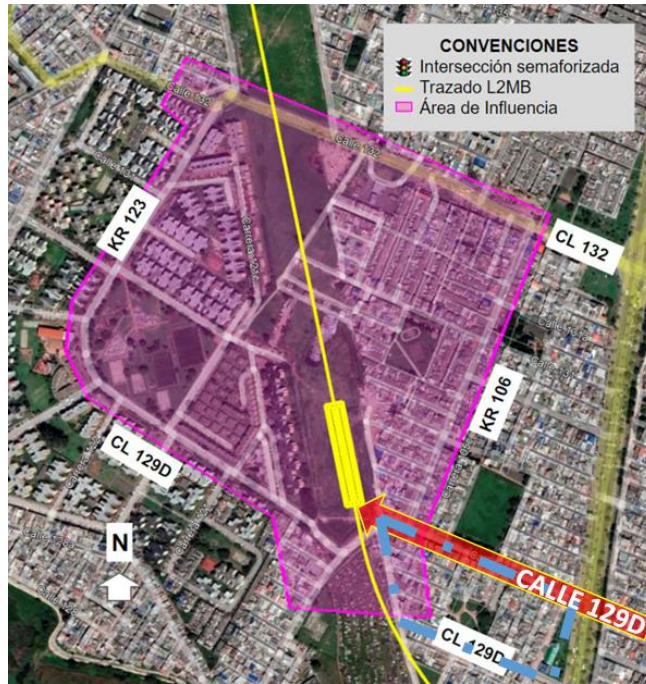
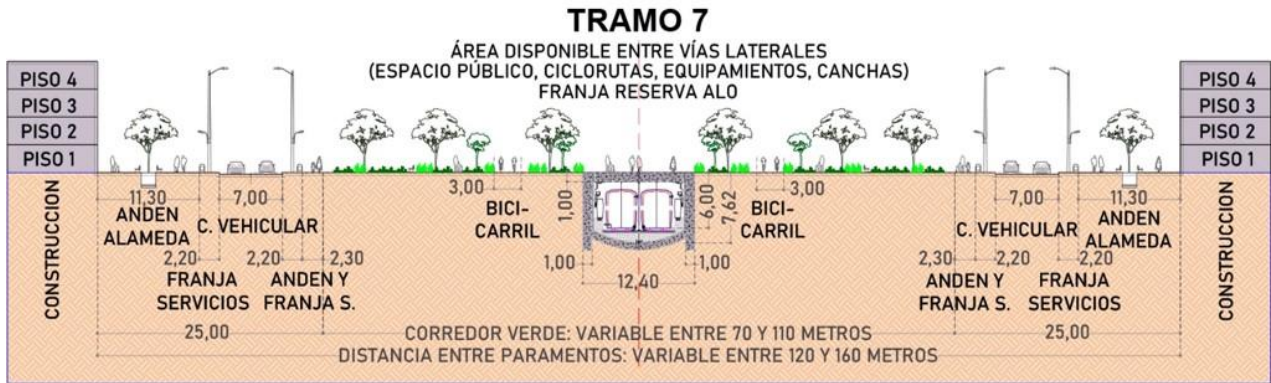


Imagen 7. Relación Línea 2 Metro de Bogotá– Área de Intervención
Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps.



Fuente: Unión Temporal Egis-Steer Metro de Bogotá, 2021
Imagen 8. Relación Línea 2 Metro de Bogotá – Área de Intervención



Fuente: Unión Temporal Egis-Steer Metro de Bogotá, 2021
Imagen 9. Relación Línea 2 Metro de Bogotá – Área de Intervención

De acuerdo con lo registrado en el Decreto 555 de 2021, para la UPL Rincón de Suba se cuenta con 1.8 m² de espacio público efectivo por habitante; dentro del área de intervención se cuenta con 6.386 m² correspondientes a dos zonas verdes (Parques Vecinales), los cuales son insuficientes para la densidad poblacional. Lo anterior se convierte en una determinante fundamental a implementar dentro del Plan Parcial como oportunidad para mejorar el espacio público (seguro, accesible e inclusivo).

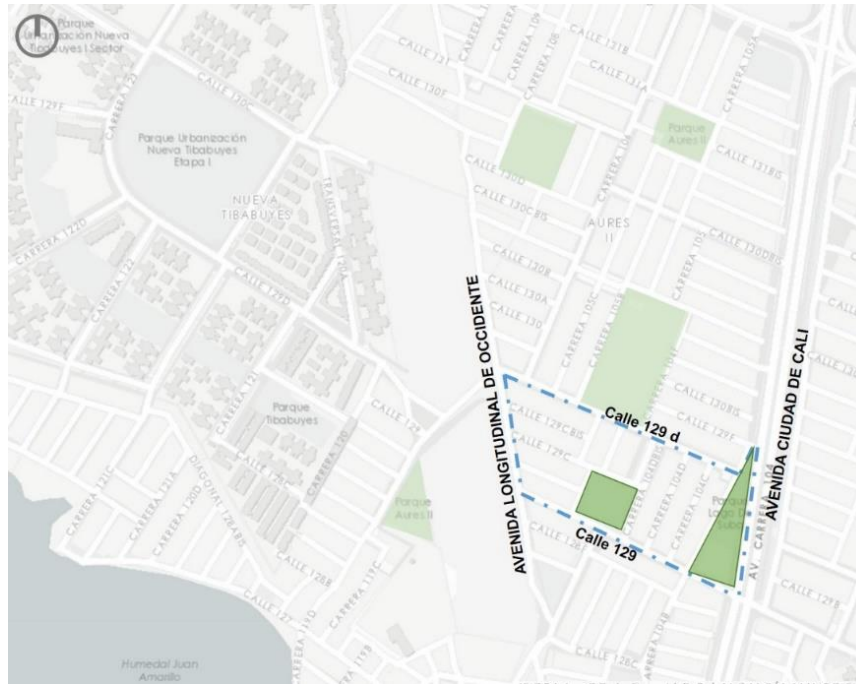


Imagen 10. Sistema de Espacio Público Actual
Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapas Bogotá.

En el documento de diagnóstico 2020 expedido por la Secretaria de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá para la localidad de Suba, en materia de servicios públicos domiciliarios el porcentaje de cubrimiento es cercana al 100%; lo

relacionado con acueducto y alcantarillado oscila entre el 99.21% y 99.98% para el año 2019. En relación a la recolección de basuras, se logra una cobertura del 99.9% para el mismo año, y en el suministro de energía eléctrica, la tasa es del 100% para toda la localidad. Por último, se destaca el trazado de redes matrices de servicios públicos sobre la ALO, lo que permitiría adicionar carga para desarrollar infraestructura residencial y comercial.

4.3 AMBIENTAL

Es importante mencionar que actualmente, existe una disrupción del sistema ambiental en el sector, además no se presentan zonas verdes continuas que puedan generar un impacto en las condiciones propuestas por el P.O.T; adicionalmente, dentro del área de intervención del Plan Parcial Nuevo Aures Estación, no se encuentra asociado directamente a la Estructura Ecológica Principal, esto es uno de los puntos clave de la actuación estratégica No. 3, que consiste en la recuperación ecológica del sector, promoviendo su integración mediante conectores eco sistémicos y calles verdes, con el fin de mejorar la percepción socio ambiental de la Ciudad.

4.4 SOCIOECONÓMICO

Dentro del área de intervención, contamos con una población de 2.002 habitantes, distribuidos en 972 hombres con un 48.55% y 1.030 mujeres con un 51.45%, esto de acuerdo con las cifras que nos arroja el geo portal del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, de conformidad con el diagnóstico en el proceso de revisión del POT del año 2020.

Se evidencia que el grupo etario preponderante se encuentra entre los 20 y 29 años, seguido por el grupo entre los 30 y 39 años. En el área de intervención se cuenta con 535 hogares.



Imagen 11. Personas en Área de Influencia y Área de Intervención
Fuente: Censo DANE 2018



Imagen 13. Usos Existentes
 Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapas Bogotá.

Dentro de la escala comercial evidenciamos 64 establecimientos comerciales con matrícula mercantil, en su gran mayoría con actividad de servicios, luego se encuentran las actividades comerciales y una baja actividad industrial, en el sector no existe actividad financiera.

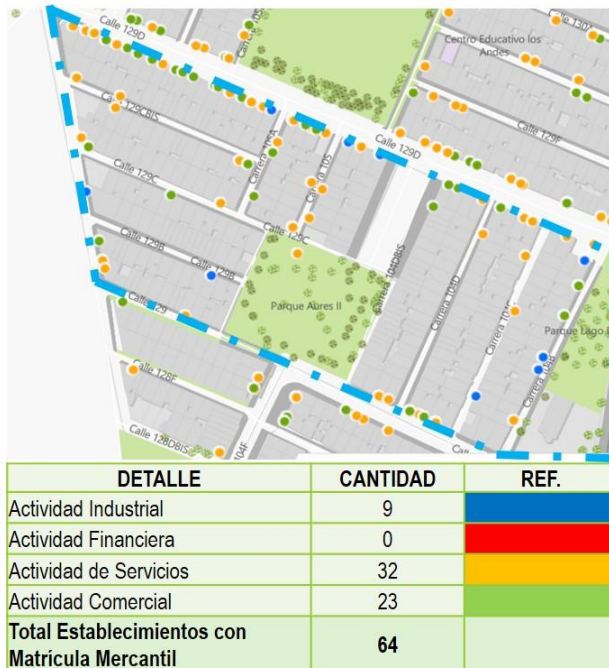


Imagen 14. Actividad Comercial en Área de Intervención
 Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapas Bogotá.

Dentro de los indicadores relevantes en usos para centros educativos, de salud, deporte y recreación se tiene que el área de intervención no cuenta con dicha infraestructura de equipamientos, lo cual hace relevante la articulación del Plan Parcial Nuevo Aures Estación con la Manzana del Cuidado, ya que el sector presenta un índice de priorización en demanda de cuidado, déficit de equipamientos e integración con los sistemas de movilidad (Línea dos del Metro de Bogotá).

4.5 JURÍDICO PREDIAL

4.5.1 Marco Normativo

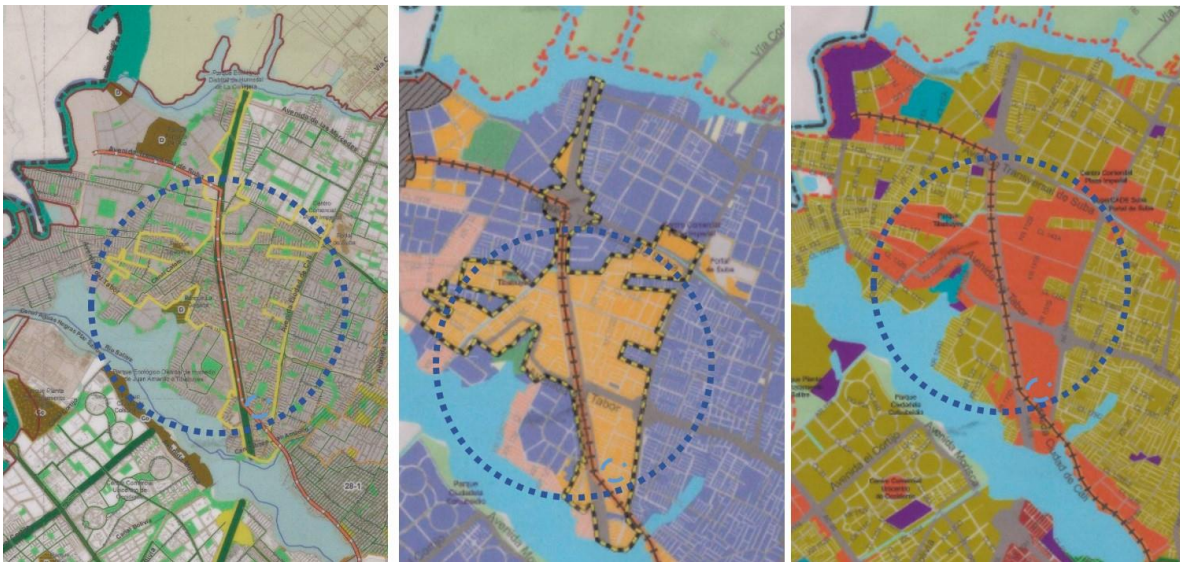


Imagen 15. Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro, Tratamientos Urbanísticos y Áreas de Actividad y Usos del Suelo

Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapa CU 4.1, Mapa CU 5.1 y Mapa CU 5.2 del Decreto 555 de 2021

Al realizar el análisis de la localización del área de intervención en el P.O.T, evidenciamos que esta se encuentra contenida dentro del Tratamiento de Renovación, la cual propende por el mejoramiento de las condiciones urbanísticas, el desarrollo de movilidad orientado al transporte sostenible y dotación de soportes urbanos.

Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Actividad Estructurante – Receptora de Actividades Económicas (AAE), la cual corresponde a áreas geográficas que promueven la competitividad generando oportunidades de empleo y densificación residencial, aprovechando las ventajas de la ciudad y las infraestructuras de soporte y habitabilidad. Referente a la obligatoriedad de Vivienda VIS y No VIS, compete lo consignado en el artículo 322 del Decreto 555 de 2021, teniendo en cuenta la localización del área de intervención dentro de una AIM (área de integración multimodal)

RENOVACIÓN URBANA			Las Áreas de Integración Multimodal – AIM
IC Efectivo (Ice)	VIP	VIS	VIS
$ICe \leq 2$	N/A	N/A	N/A
$2 < ICe \leq 3$	5% VIP ó 10%VIS		5%
$3 < ICe \leq 4$	7,5% VIP ó 15%VIS		10%
$4 < ICe \leq 5$	5%	10%	
$5 < ICe \leq 7$	10%	10%	10%
$ICe > 7$ ó Planes parciales	10%	15%	15%

Imagen 16. Obligación VIP - VIS
Fuente: Artículo 322 del Decreto 555 de 2021

4.5.2 Identificación Predial Actual



Imagen 17. Áreas Públicas y Privadas
Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapas Bogotá.

A través del aplicativo Mapas Bogotá se realizó la extracción de la información predial relacionada con el polígono de intervención. Al respecto, con relación al suelo público tenemos en vías las Calle 129 y 129 D limítrofes del polígono hacia el sur y norte respectivamente, y para el oriente y occidente la avenida ciudad de Cali y la ALO, presentando un estado de deterioro para la movilidad del transporte público y privado.

Frente a lo anterior, las demás vías internas enunciadas en los gráficos son adoquinadas y no son aptas para el tránsito de vehículos automotores. Dos zonas verdes denominadas Parque Vecinal Aures II y Parque Vecinal La Conocordia con un área de 3.969 M2 y 2.417 M2 respectivamente, para un área total de 6.386 m2 y un área de manejo diferenciado, en la que se ubica la Parroquia Santa Gertrudis.

Así mismo, se estableció en suelo privado, la existencia de 9 manzanas cuyas áreas de suelo promedio por predio es de 72 m2, cuyo uso es predominantemente residencial con excepción de las manzanas 9206015 y 9206028 cuyo uso comercial en corredor llega al 40%.

Lo anterior obedece a que dichas manzanas se ubican colindando con zonas de amplia circulación: La manzana 9206015 tiene hacia el norte la calle 129D y hacia el oriente el área de manejo especial, muy cerca de la avenida Ciudad de Cali; y la manzana 9206028 tiene como referente hacia el occidente la ALO y al norte la avenida 129D.

No. Manzana	No. Predios	No. Viviendas	No. Comercio	No. Dotacional	ÁREA SUELO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (m2) DESTINADA AL COMERCIO	ÁREA CONSTRUIDA (m2) DESTINADA A VIVIENDA	PROMEDIO DE PISOS
9206015	36,00	21,00	14,00	1,00	2.569,30	615,03	6.648,22	3,00
9206016	40,00	36,00	4,00	0,00	2.755,67	97,50	6.943,26	3,00
9206017	46,00	40,00	6,00	0,00	2.721,69	284,59	6.899,42	3,00
9206022	25,00	23,00	2,00	0,00	1.701,00	339,78	3.659,56	2,00
9206023	33,00	30,00	2,00	1,00	2.167,43	362,70	4.677,26	2,00
9206025	19,00	13,00	5,00	1,00	1.276,04	360,23	3.260,79	3,00
9206026	19,00	14,00	5,00	0,00	1.297,48	360,20	4.168,11	3,00
9206027	29,00	25,00	4,00	0,00	2.215,18	225,06	5.619,09	3,00
9206028	42,00	20,00	22,00	0,00	2.670,26	1.444,71	6.065,54	3,00
TOTALES	289,00	222,00	64,00	3,00	19.374,05	4.089,80	47.941,25	2,78

Tabla 1. Matriz Consolidada de Predios por Manzanas
Fuente: Elaboración propia



Imagen 19. Alturas por Manzana
 Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapas Bogotá.



Imagen 20. Avalúo Comercial por Manzana
 Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapas Bogotá.

Del diagnóstico jurídico predial se concluye que no hay inmuebles con propiedad horizontal en el área delimitada.

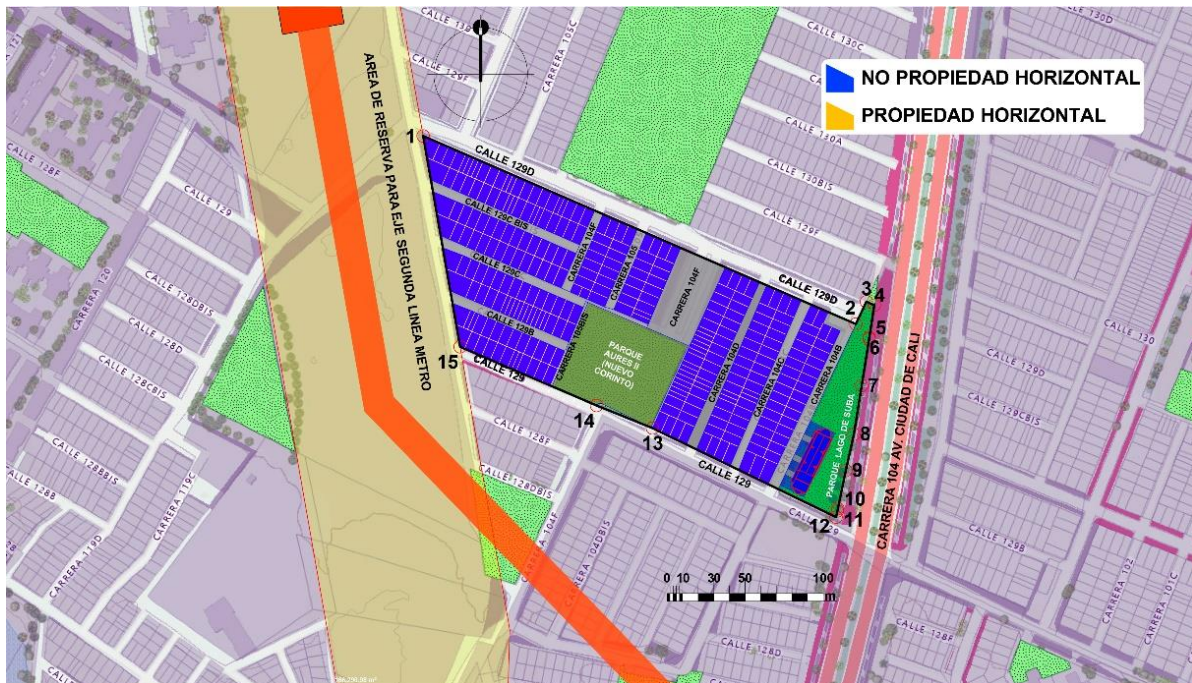


Imagen 21. Propiedad Horizontal
Fuente: Elaboración propia con base en la información de Mapas Bogotá.

4.5.3 Cuadro de Áreas Existente

ÁREAS EXISTENTES ZONA DE INTERVENCIÓN		
Área	m2	% Área Bruta
Área Bruta	33.215	100,00%
Espacio Público Parques	6.386	19,23%
Espacio Público Vías	6.654	20,03%
AMD (Parroquia Santa Gertrudis)	800	2,41%
Área Privada	19.374	58,33%

Tabla 2. Cuadro de Áreas Existente
Fuente: Elaboración propia

4.6 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo con el nuevo planteamiento de ciudad, en el área en el que se formulará el Plan Parcial Nuevo Aures Estación, tenemos un gran déficit de espacio público, lo que plantea un reto en la propuesta urbanística para mitigar esta condición.

En materia de movilidad, supone también ambientes en los que la sostenibilidad del sistema compagine con el medio ambiente, generando más espacios para el uso peatonal y vehículos no motorizados y/o eléctricos en concordancia con la línea dos del Metro de Bogotá.

Si bien es un sector residencial, contamos con mezcla de usos comerciales de baja escala con un total de 64 establecimientos de comercio, sin embargo, con la proyección de la línea dos del Metro de Bogotá y con una estación tan cerca al área de intervención, se evidencia la oportunidad de potencializar los usos comerciales del sector que además serán afluente de tráfico peatonal.

Debido a que, el área de estudio no cuenta con propiedad horizontal, ni con equipamientos educativos, ni de salud, ni existen bienes de interés cultural, y es un área receptora de actividades económicas, se evidencia la oportunidad de incentivar la mezcla equilibrada de actividades generando una mejor calidad de vida a la población trayendo a su alcance dotacionales de primera necesidad.

Contamos con la proyección de una manzana del cuidado proyectada para el año 2035, integrada por la línea dos del Metro de Bogotá y una estación soterrada en el área de influencia, lo cual será no solo una estrategia focalizada en los moradores siendo que contamos con 2.000 habitantes en su mayoría mujeres, con edad promedio entre 10 y 50 años, a quienes no solo daremos especial atención focalizada en la manzana del cuidado, sino que, además será nuestra gran fortaleza comercial para generar utilidades a nuestro proyecto, generando un equilibrio entre la generación integral de ciudad y utilidades para el promotor.

4.7 ANÁLISIS DE REFERENTES



Imagen 22. Estación Central de Leipzig (Alemania)
Fuente: <https://www.archdaily.com/>

Sin lugar a dudas, La Estación Central de Leipzig además de funcionar como una gran estación ferroviaria catalogada como categoría 1 en Alemania, es un gran centro comercial, motivo por el cual es un referente que se debe tener en cuenta para efectos de consolidar la propuesta del plan parcial, toda vez que nos encontramos en un área de integración multimodal y con la construcción y puesta en marcha de la línea dos del Metro de Bogotá, se hace imperioso revisar los proyectos cuya dinámica tengan inmerso un conjunto de actividades y usos, especialmente de servicios y comercial que potencialicen el sistema de movilidad.



Imagen 23. Conjunto Residencial Marco Fidel Suarez (Colombia)
Fuente: <https://distritosanignacio.com/las-torres-de-bombona>

Los antecedentes del Conjunto Residencial Marco Fidel Suárez, indican que, en 1.903, teniendo la mitad de la manzana entre las calles Pichincha y Bomboná, fue la Cárcel de Mujeres, administrada por la comunidad religiosa Hermanas de la Caridad. En 1.912 el espacio fue usado como sede del Centro de Estudios Generales de la Universidad de Antioquia, una especie de bachillerato tipo norteamericano donde también estuvo el Museo Etnológico de la universidad.

En 1.974 se Construyó el Conjunto Residencial Marco Fidel Suárez, o “Las Torres de Bomboná”, por el arquitecto Eduardo Arango Arango, bajo el mando del Instituto de Crédito Territorial, ICT. Un ejemplo de urbanismo en el centro de la ciudad en el que se demuestra lo importante de construir en altura con el fin de optimizar el área del suelo.



Imagen 24. El Cubo Colsubsidio (Colombia)

Fuente: <https://corporativo.compensar.com/centro-mayor/>
<https://elcubocolsubsidio.co/>

El Centro de Bienestar Compensar es un centro de atención integral al sur de la ciudad de Bogotá, tiene la capacidad de atender a 300.000 personas al mes cuyos usos y actividades se despliegan hacia servicios de salud, recreacional, deportivos y comerciales. Es un claro ejemplo que debemos considerar, pues el polígono de intervención y sus habitantes permite un desarrollo inmobiliario con estas características.

4.8 ESTUDIO DE MERCADO

Este capítulo busca establecer la oportunidad que ofrece el mercado residencial y no residencial en la zona de intervención, determinando la necesidad del producto inmobiliario y dándole sentido al proceso de formulación de manera que el mismo sea viable financieramente.

Dentro de la investigación del mercado existen algunas variables sociales y económicas que de alguna manera direccionan el proyecto, pues factores como las necesidades de los habitantes del sector, la demanda de los servicios frente a la oferta actual y la determinante del precio.

4.8.1 Análisis del Mercado Residencial en Bogotá – Suba

Dentro de los análisis realizados por Camacol Bogotá & Cundinamarca, la localidad de Suba se encuentra dentro las 4 localidades que más registraron ventas en el tercer trimestre de 2021, quedándose Suba con el 28% de toda la ciudad; estas ventas tuvieron más concentración en viviendas con oferta en estrato 3 con un 52.6% de un total de 37.552 unidades de vivienda vendidas en el año 2021 con corte al tercer trimestre del año.

Por otro lado, Galería Inmobiliaria arroja el resultado de la oferta retirada en la ciudad de Bogotá, en el último año, dejando a Suba por fuera de esa medición, ello

permite manifestar que todos los proyectos de vivienda en la localidad de Suba, en el último año fueron ejecutados.

Proyecto	Dirección	Ciudad	Zona	Subzona	Vendedor	Unidades nuevas mes	Ventas acumuladas	Unidades disponibles
Natura 128	Cl. 128 # 7D-04	Bogota	Multicentro	La Carolina	Metrika Construcciones	1	31	12
Ático 123	Cr. 7Bis A # 123-05	Bogota	Multicentro	Multicen.	Ambienti	2	84	32
Fioré 114	Cl. 114A # 19A-27	Bogota	Multicentro	Multicen.	Equanime	0	25	23
Hacienda el Otoño - Orquidea	Cl. 201 # 49-33	Bogota	Norte	Mazuren	Amarilo	1	229	153
Hacienda la Estancia "Rioja"	Cl. 170 # 8-60	Bogota	Norte	Maranta	Urbansa	0	422	156
Vivenza	Cl. 1 # 10A-33, Chía	Bogota	Chía	Chía	Cons. Vivenza Santacoloma	-30	171	0
Benialt 94	Cl. 94 # 17-31	Bogota	Chicó	Chicó	Const. Campos Saab	0	26	7
Cúspide Aptos	Cl. 48L Sur con Cr. 3F	Bogota	Sur Oriente	20 de Julio	Conaltura	-10	43	75
Torre Impulsa	Cl. 103 # 19-09	Bogota	Multicentro	Multicen.	Impulsa Colombia	-45	0	0
Alma 72	Cr. 24 # 71A-85	Bogota	Centro	Teusaquillo	Apiros	0	25	151
EIX 91-15	Cl. 91 # 15-13	Bogota	Chicó	Chicó	Hitos Urbanos	0	137	4
Virrey 88-15	Cl. 88 # 15-16	Bogota	Chicó	Chicó	Suma Arquitectonica	-30	0	0

Tabla 3. Oferta Retirada
Fuente: Galería Inmobiliaria

4.8.2 Comportamiento de la Oferta y la Demanda

Para determinar la oferta es necesario saber qué proyectos inmobiliarios están en ventas en la localidad de Suba, y así determinar cómo los habitantes del sector están satisfaciendo sus necesidades en producto y precio, para ello hemos utilizado la herramienta de galería inmobiliaria, en ese orden, identificamos que en el sector más cercano a nuestro plan parcial existen solo dos sectores con oferta inmobiliaria, el sector de la campiña y el sector de Tibabuyes; propiamente en nuestra UPL, Rincón de Suba, no existe oferta. No obstante, estos dos sectores son interesantes de analizar, por un lado, el sector de la campiña es un sector contiguo al portal de Suba, por lo que puede ser equiparado con nuestro sector, toda vez que nuestro plan parcial tendrá la estación 9 soterrada de la línea dos del Metro de Bogotá, y el otro sector, es decir Tibabuyes es en cercanía colindante con nuestra UPL.

Proyecto	Vendedor	Zona	SubZona	Estrato	Precio promedio oferta m2	Fecha inicio	Total Un.	Ventas mes (UN)	Ventas mes (\$ mm)	Ventas promedio trimestre	ventas acumuladas 12 meses (UN)	ventas acumuladas 12 meses (\$ mm)	Oferta en venta	Unidades por lanzar	Ventas promedio mes (últimos 12 meses)	Tipo	Estado	Entrega
Ferrara Aptos.	Coninsa Ramon H.	Suba	Campiña	3	4.441.778	may - 20	668	13	2.142	18,0	318	47.143	88	0	26,5	Apto	Prev./	Obra Gris/
Ciento40	Grupo Solerium	Suba	Campiña	2	5.144.393	nov - 21	141	2	309	1,3	134	20.843	7	0	16,8	Apto	Prev./	Obra Gris/
Torres de Galicia	Compensar	Suba	Campiña	2	5.279.449	nov - 21	413	14	2.431	22,0	213	37.529	200	0	26,6	Apto	Prev./	Obra Gris/Semi Acabados/
Senderos de Suba	Const. RCG	Suba	Campiña	4	4.848.883	jun - 22	68	7	2.128	2,3	7	2.128	61	0	7,0	Apto	Prev./	Acabados/
Elementum	Compacta	Suba	Campiña	3	4.040.954	nov - 20	279	7	1.091	10,3	146	22.612	79	0	12,2	Apto	Prev./	Obra Gris/
Bosquesabana	Urbanística	Suba	Tibabuyes	3	4.327.708	oct - 20	752	17	2.703	11,3	170	26.243	12	406	14,2	Apto	Prev./C onst./	Obra Gris/
Torres del Jordan	Vavilco	Suba	Campiña	2	3.724.854	jun - 20	156	-6	-911	-11,0	-60	-9.039	61	0	-6,7	Apto	Prev./	Obra Gris/
Camino Verde	Urbansa	Suba	Tibabuyes	3	4.226.044	nov - 19	760	3	516	11,3	131	21.502	264	0	10,9	Apto	Prev./C onst./	Obra Gris/

Tabla 4. Proyectos Inmobiliarios
Fuente: Galería Inmobiliaria

Evidenciamos entonces 8 proyectos inmobiliarios residenciales actualmente en oferta, todos de apartamentos, en estrato 2, 3 y 4 en su mayoría con entregas en

obra gris por ser proyectos de vivienda de interés social, la totalidad de unidades de vivienda ofertadas asciende a 3,237 de las cuales solo quedan con corte a mayo de 2022, 772 unidades por vender, y solamente por lanzar 406 unidades. Esto permite concluir que el 76% de la vivienda se ha vendido en un periodo de 2 años, entre 2020 y 2022.

4.8.3 Precios de Venta

Abrimos un poco más la lupa en el análisis respecto de los proyectos en Tibabuyes, ya que es el sector que colinda con nuestra UPL, estos son los proyectos Bosques de la Sabana y Camino Verde, ambos proyectos de vivienda de interés social, por tanto, el tope en el precio es de 150 SMMLV o de 175 SMMLV para renovación urbana.

El proyecto Bosques de la Sabana, es un proyecto de 752 unidades, distribuidos en 4 torres de 19 pisos, entre 8 y 10 apartamento por piso, con relación de parqueaderos 1 a 8, es decir por cada 8 apartamentos hay 1 parqueadero comunal, en áreas de 36,7 metros cuadrados con 2 alcobas, con un promedio de ventas mensuales de 14 unidades, y un valor promedio del metro cuadrado de \$4.300.000 sin acabados.



Imagen 25. Planta Apto Tipo Bosques de la Sabana
Fuente: <https://www.urbanistika.com.co/bosquesabana>

El proyecto Camino Verde es un proyecto de 760 unidades, distribuidos en 4 torres de 22 pisos, con 10 apartamento por piso, con relación de parqueaderos 1 a 8, es decir por cada 8 apartamentos hay 1 parqueadero comunal en áreas de 40,70 metros cuadrados con 2 alcobas, con un promedio de ventas mensuales de 12 unidades, y un valor promedio del metro cuadrado de \$4.226.000 sin acabados.



Imagen 26. Planta Apto Tipo Camino Verde
 Fuente: <https://urbansa.co/apartamentos/bogota/camino-verde/>

4.8.4 Mercado Objetivo Uso Residencial

En un radio de 2.000 metros, el DANE nos muestra que la edad promedio de los habitantes predominan entre los 20 y 29 años en su mayoría, seguida de los 30 a 39 años, lo que sugiere que la población a la que deberíamos dirigir el mercado en su mayoría son jóvenes.

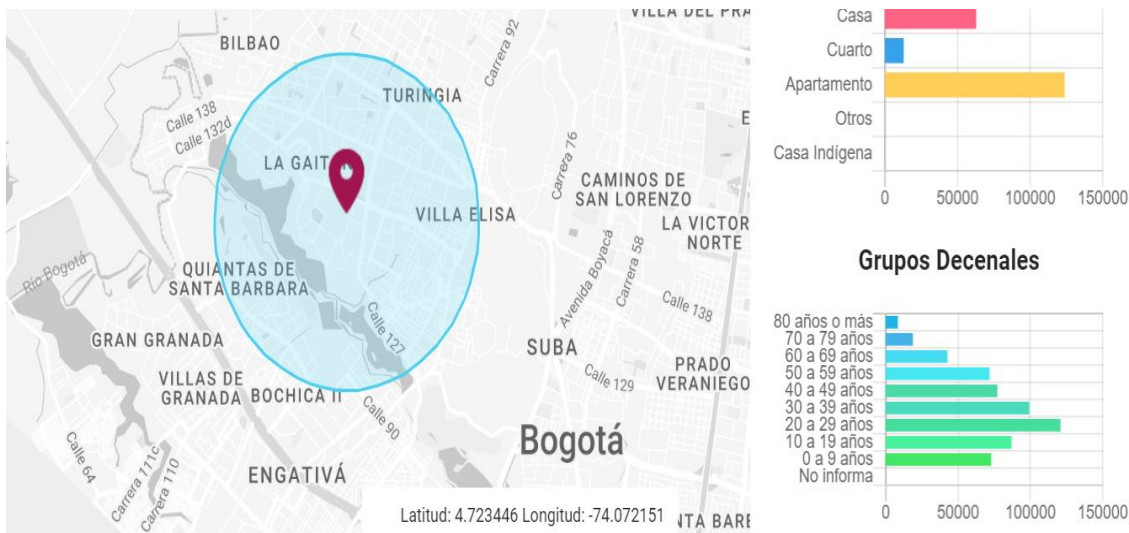


Imagen 27. Rango Mercado Objetivo
 Fuente: <https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/territorio/analisis-cnpv-2018/?lt=4.734110032152524&lg=-74.1027069&z=13>

Dicho lo anterior, nuestro mercado objetivo serán jóvenes entre los 20 y 29 años y familias entre los 30 y los 39 años, con productos inmobiliarios donde predominen áreas no mayores a los 60 metros cuadrados entre 2 y 3 alcobas.

4.9 ANÁLISIS DEL MERCADO USO NO RESIDENCIAL

Nuestro Plan Parcial está ubicado en un área receptora de comercio, en ese sentido consideramos importante analizar este nicho de mercado, teniendo en cuenta la colindancia con la estación No. 9 (soterrada) de la línea dos del Metro de Bogotá.

Dentro de los análisis realizados por Camacol Bogotá & Cundinamarca, de los proyectos no residenciales en Bogotá durante el año 2021, el uso que más vendió fue el uso comercial. De los usos no residenciales a nivel regional; el comercio, el uso institucional y las oficinas ocupan el 70%. En el uso dotacional, las edificaciones relacionadas con la educación superan el 49% de las licencias.



Imagen 28. Distribución de Proyectos por Uso
Fuente: Camacol Cundinamarca

4.9.1 Comportamiento de la Oferta y la Demanda

Para determinar la oferta y la demanda, realizamos un análisis de los usos no residenciales; comercios y servicios a gran y baja escala, en ese orden, quisimos analizar un mercado en Suba, que recoja gran afluencia de habitantes de paso, esto es en razón que nuestro plan parcial esta justo al frente de una estación de la línea dos del Metro de Bogotá, la cual proyecta transportar a 45.000 pasajeros diarios, en ese orden hicimos un símil con el portal de Suba donde viajan alrededor de 144.000 pasajeros al día, es decir que la proyección arroja en estimación, una tercera parte de lo que hoy día mueve el portal de Suba, en ese sentido visitamos el centro comercial Plaza Imperial, el cual se encuentra ubicado frente al portal de Transmilenio de Suba, este centro comercial registra un promedio de 55.000 visitas diarias entre semana y 80.000 visitas diarias el fin de semana. Este Centro Comercial posee un área total de 101.000 m², 287 locales comerciales, más de 1.400 parqueaderos y con tres almacenes ancla que son Jumbo, Falabella y Homecenter.



Imagen 29. Centro Comercial Plaza Imperial
Fuente: <https://www.america-retail.com/>

Así mismo visitamos otros usos, encontrando el centro empresarial “Al Paso” que fue construido en una importante intersección de la Av. Ciudad de Cali y La Av. Suba. Frente al Supercade de Suba, y el portal de Suba. Este centro empresarial, cuenta con 827 m2 de áreas para arrendar en activos oficinas, logísticos y comerciales.



Imagen 30. Centro Empresarial Al Paso
Fuente: <https://www.colliers.com>

Considerando que nuestro sector tiene un impacto más bajo, y como ya lo dijimos concentrará una tercera parte de lo que hoy concentra el portal de Transmilenio de Suba, hemos visitado otros comercios con más baja escala de tráfico, dentro de ellos tenemos el centro comercial Centro Suba y el centro comercial Subazar.



Imagen 31. Centro Suba (Arriba) – Subazar (Abajo)

Fuente: <https://blog.urbansa.co/comercio-para-todos-en-suba-6-centros-comerciales-para-disfrutar>

Por ultimo dimos una mirada a los servicios de bienestar que ofrece la zona, donde solamente existe una sede de la caja de compensación compensar, ubicada a un costado del centro comercial Centro Suba.



Imagen 32. Sede Compensar
Fuente: Google

4.9.2 Precios de Venta y Arriendo

Plaza Imperial: En la visita identificamos que existen solamente 2 locales en vacancia para arrendamiento y 2 para venta, en ese orden y con las fuentes de la página web de metro cuadrado, obtuvimos un muestreo con la suma de \$213.000 el valor por metro cuadrado en locales de 33 m² para arriendo, y para la venta un promedio de \$36.000.000 el metro cuadrado en locales también de 33 m²

	<p>Local Comercial en Venta, CC PLAZA IMPERIAL, Bogotá D.C.</p>
<p>Precio de venta \$1.200.000.000</p>	<p>Área Construida 30 m²</p>
<p>☆ Agregar a favorito</p>	<p>Contactar</p>
	<p>Local Comercial en Venta, CC PLAZA IMPERIAL, Bogotá D.C.</p>
<p>Precio de venta \$1.100.000.000</p>	<p>Área Construida 33 m²</p>
<p>☆ Agregar a favorito</p>	<p>Contactar</p>

Imagen 33. Locales en Venta
Fuente: <https://www.metrocuadrado.com/locales/venta/bogota/cc-plaza-imperial/>

Local Comercial en Arriendo, Cc Plaza Imperial, Bogotá D.C.
 Precio de arriendo: \$11.000.000
 Área Construida: 35 m²
 ☆ Agregar a favorito Contactar

Local Comercial en Arriendo, Cc Plaza Imperial, Bogotá D.C.
 Precio de arriendo: \$9.000.000
 Área Construida: 80 m²
 ☆ Agregar a favorito Contactar

Imagen 34. Locales en Arriendo
 Fuente: <https://www.metrocuadrado.com/locales/venta/bogota/cc-plaza-imperial/>

Centro Suba y Subazar: Como manifestamos anteriormente hemos visitado otros comercios con más baja escala de tráfico, dentro de ellos tenemos el centro comercial centro suba y el centro comercial subazar, en donde el promedio de venta nos arrojó un valor por metro cuadrado de \$ 12.000.000 aproximadamente.

Local Comercial en Venta, LA CAMPIÑA, Bogotá D.C.
 Precio de venta: \$380.000.000
 Área Construida: 20 m²
 ☆ Agregar a favorito Contactar

Local Comercial en Venta, CENTRO SUBA, Bogotá D.C.
 Precio de venta: \$420.000.000
 Área Construida: 56 m²
 ☆ Agregar a favorito Contactar

Local Comercial en Venta, Suba La Campiña, Bogotá D.C.
 Precio de venta: \$85.000.000
 Área Construida: 12 m²
 ☆ Agregar a favorito Contactar

Imagen 35. Locales en Venta
 Fuente: <https://www.metrocuadrado.com/locales/venta/bogota/suba>

VR. PROMEDIO m2 USO COMERCIO Y SERVICIOS		
AREA PROMEDIO LOCAL	VR. VENTA	VR. m2 VENTA
24 m2	\$ 230.000.000	\$ 9.583.333
12 m2	\$ 85.000.000	\$ 7.083.333
20 m2	\$ 350.000.000	\$ 17.500.000
56 m2	\$ 420.000.000	\$ 7.500.000
20 m2	\$ 380.000.000	\$ 19.000.000
VALOR PROMEDIO m2	\$	12.133.333

Tabla 5. Promedio valor m2 de venta
 Fuente: Elaboración propia

4.9.3 Mercado Objetivo Uso No Residencial

El análisis nos ha mostrado que de la oferta terminada y ocupada existe poca vacancia de locales comerciales, tanto del comercio a gran escala como a baja escala, eso nos permite intuir que las actividades comerciales muestran un fuerte potencial en suba, además por ser una de las localidades más grandes de la ciudad de Bogotá, por otro lado, en el sector de nuestro plan parcial existen 64 actividades productivas activas y registradas con matricula mercantil, dentro de ellas las actividades que más concentra usos es el comercio, careciendo usos como los financieros, los usos de servicios de salud, de bienestar social e institucionales.

4.10 CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DEL MERCADO

Siendo nuestra actuación estratégica la ciudadela educativa y del cuidado, además de que nuestro plan parcial se encuentra en una zona receptora de comercio y luego de analizar el mercado, concluimos que debemos dar una relevancia al mercado de uso no residencial, enfocándonos en usos como comercio tipo 1 (áreas hasta 500 m2) como: tiendas D1, Dollarcity y Ara. Así mismo y en el entendido que tenemos una manzana del cuidado, consideramos relevante hacer un match entre ella y nuestro plan parcial, generando espacios destinados a los servicios de los habitantes del sector, pues dentro del análisis del mercado no encontramos relativamente cerca, un espacio destinado al bienestar, salvo el que mencionamos como la sede compensar de Suba que concentra varios servicios de bienestar.

Dicho lo anterior, nuestro plan parcial se ocupará de dar una política integral a los moradores de la zona, en ese sentido las viviendas que se deben construir deberán considerar la reposición de los 535 hogares, diseñando más vivienda para la comercialización, pero en todo caso luego de la satisfacción de las viviendas a los moradores nuestro enfoque serán las actividades no residenciales, con comercio tipo 1, 2 y 3, y una muy buena porción de área será destinada a usos de servicios de bienestar.

5 FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL NUEVO AURES ESTACIÓN

El polígono del Plan Parcial se delimita con elementos categóricos de la malla urbana existente y la futura:

- **Norte** Limite es la poligonal borde predios privados sobre Calle 129 Calle 129D,
- **Oriente** Limite es corredor peatonal y ciclo ruta Av. Ciudad de Cali,
- **Sur** Limite es la poligonal borde predios privados sobre Calle 129
- **Occidente** Limite es el borde del área de reserva proyección de la A.L.O.

Total, de área bruta 33.215 m².

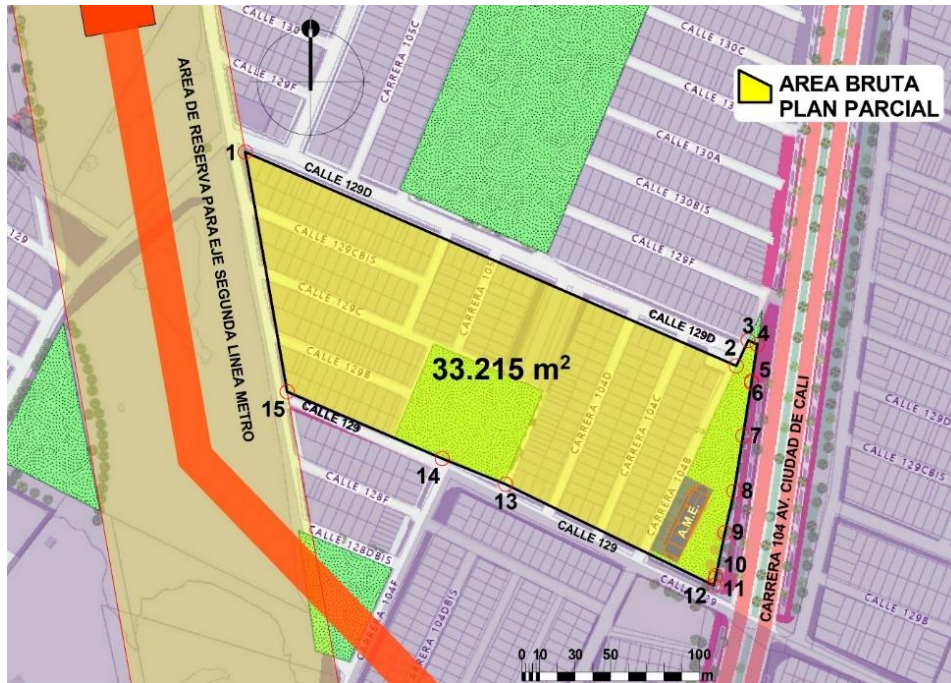


Imagen 36. Delimitación Área Bruta Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia / Base plano Cad y SIGEP.

El área correspondiente al predio de la Parroquia San Gertrudis se establece como área de manejo diferenciado A.M.D. La cual tiene un área de 800 m².

Total, de área de verificación (Área Neta) 32.415 m².

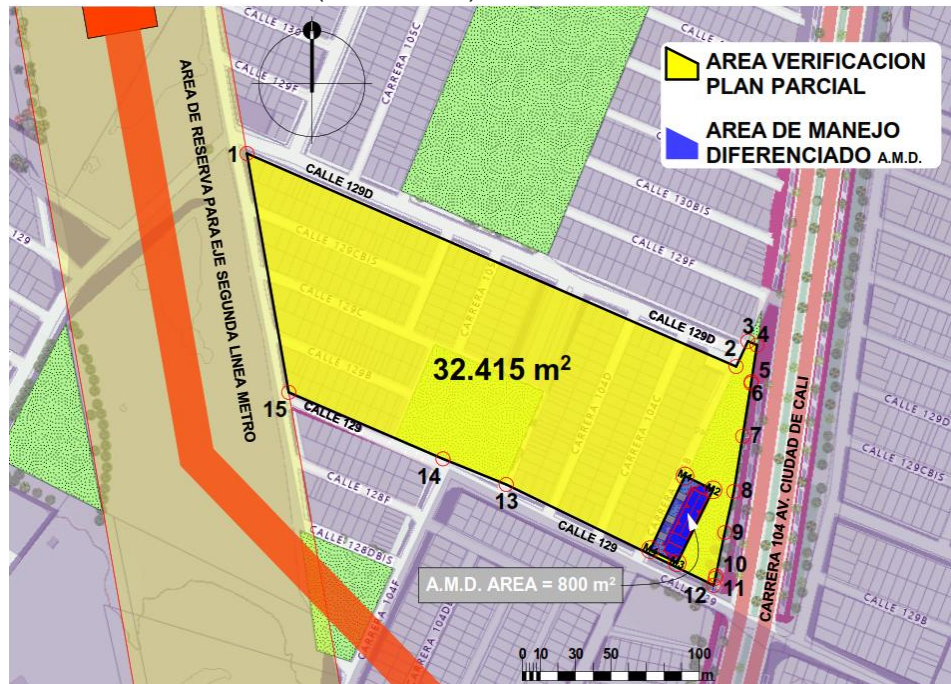


Imagen 37. Delimitación Área de Verificación Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia / base plano Cad y SIGEP.

1.	TOTAL AREA BRUTA POLIGONO DE INTERVENCION		33.215 m2
2.	AREAS SUELO PUBLICO TOTAL	13.041 m2	3.
2.1	Espacio Publico Parques	6.386 m2	3.1
	Z.V. PARQUE VECINAL AURES II	3.969 m2	Manzanas Prediales
	Z.V. PARQUE VECINAL LA CONCORDIA	2.417 m2	No. de Predios
2.2	Espacio Publico Vias	6.654 m2	19.374 m2
	CALLE 129	48 m2	9206015
	VIA CALLE 129B	513 m2	9206016
	VIA CALLE 129C	681 m2	9206017
	VIA CALLE 129CBIS	618 m2	9206022
	VIA CARRERA 105A	328 m2	9206023
	VIA CARRERA 105 BIS	71 m2	9206025
	VIA CARRERA 105	326 m2	9206026
	VIA CARRERA 104F	1.751 m2	9206027
	VIA CARRERA 104D	693 m2	9206028
	VIA CARRERA 104C	691 m2	3.2
	VIA CARRERA 104B	934 m2	Parroquia Santa Gertrudis
			1
			800 m2
4	TOTAL AREA DE VERIFICACION DE PLAN		32.415 m2
4.1	AREA BRUTA		33.214,66 m2
4.2	AREA DE MANEJO DIFERENCIADO A.M.D.		800 m2

Tabla 6. Áreas Conformación del Suelo Existente
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

CALCULO DE VALOR DE PRECIO DE m2 DE SUELO								
Manzana	Cantidad Predios	Área Útil Suelo (m2)	Área Construida (m2)	Vr. m2 Comercial Manzana	Vr. Total Manzana	Vr. m2 Terreno	Vr. Total Terreno	Vr. Total Edificaciones
9206015	36	2.569	7.263	\$ 2.153.976	\$ 5.534.210.537	600.000	\$ 1.541.580.000	\$ 3.992.630.537
9206016	40	2.756	7.041	\$ 2.121.257	\$ 5.845.484.277	600.000	\$ 1.653.402.000	\$ 4.192.082.277
9206017	46	2.722	7.184	\$ 2.160.423	\$ 5.880.001.675	700.000	\$ 1.905.183.000	\$ 3.974.818.675
9206022	25	1.701	3.999	\$ 2.111.121	\$ 3.591.016.821	850.000	\$ 1.445.850.000	\$ 2.145.166.821
9206023	33	2.167	5.040	\$ 2.114.014	\$ 4.581.977.364	630.000	\$ 1.365.480.900	\$ 3.216.496.464
9206025	19	1.276	3.621	\$ 2.122.222	\$ 2.708.040.161	600.000	\$ 765.624.000	\$ 1.942.416.161
9206026	19	1.297	4.528	\$ 2.122.222	\$ 2.753.540.601	600.000	\$ 778.488.000	\$ 1.975.052.601
9206027	29	2.215	5.844	\$ 2.114.354	\$ 4.683.674.694	750.000	\$ 1.661.385.000	\$ 3.022.289.694
9206028	42	2.670	7.510	\$ 2.157.371	\$ 5.760.741.486	800.000	\$ 2.136.208.000	\$ 3.624.533.486
TOTALES	289	19.374	52.031	\$ 2.133.714	\$ 41.338.687.616	681.111	\$ 13.253.200.900	\$ 28.085.486.716

Tabla 7. Cálculo de Valor de m2 de Suelo
Fuente Elaboración propia / Fuentes Catastro Bogotá.

5.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

La distribución, localización y establecimiento de áreas privadas y conformación de áreas nuevas públicas y reconfigurar el espacio público existente, se ordena bajo los siguientes criterios:

- Configuración y consolidación de paramentos predominantes en el entorno inmediato.
- Generación y configuración de parque público y plaza pública al interior de una sola manzana resultante, delimitados y contenidos por los volúmenes que se generen por la cabida y edificabilidad propuesta.
- Usos en primeros y segundos pisos deben generar dinámicas urbanas de actividades y relaciones.
- Potenciar el concepto de espacios públicos para el encuentro.

- El parque público localizado al oriente del Plan Parcial debe armonizar y articular el suelo privado con un espacio que se abre hacia el corredor verde de la Av. Ciudad de Cali, esta área verde se dinamiza por los usos privados propuestos.
- La plaza pública localizada al occidente del Plan Parcial, deberá recibir y ordenar los flujos que ingresan y salen de la estación 9 de la L2MB, así mismo soportar las circulaciones que generan dinámicas urbanas de los usos comerciales y de servicios propuestos. La plaza contiene, soporta y jerarquiza el área y uso proyectado para equipamiento público.
- Permeabilidad desde los corredores peatonales de las calles 129D y 129 hacia los espacios interiores de la manzana, parque y plaza, a través de circulaciones peatonales que conecten también en sentido norte sur.
- Permeabilidad y continuidad de los espacios públicos de encuentro (parque y plaza), en sentido oriente - occidente por el centro de la manzana resultante, se eliminan cruces de vías vehiculares, generando una circulación peatonal de soporte complementaria a los corredores peatonales de las calles 129D y 129. Esta continuidad del espacio público en sentido oriente – occidente, se obtiene conformando una plataforma a nivel ± 0.00 sobre el acceso a parqueaderos soterrados.

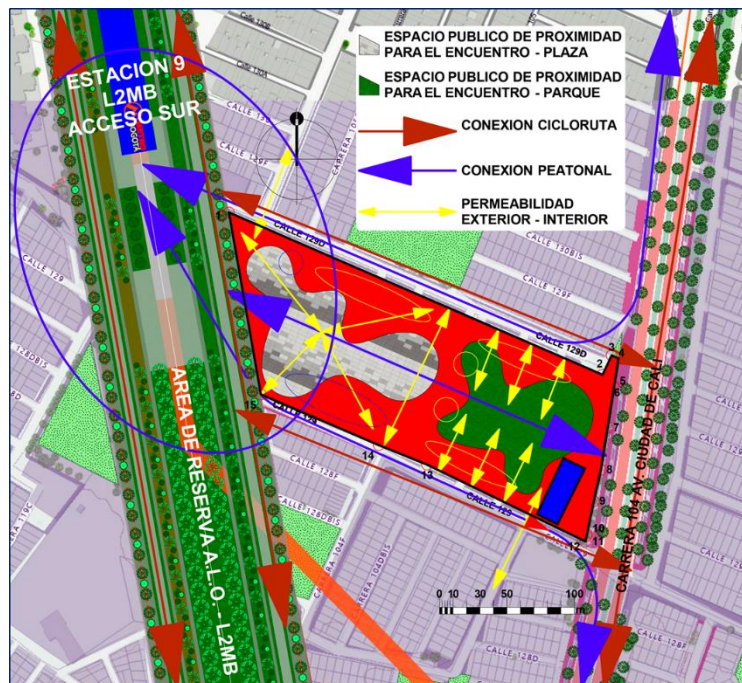


Imagen 38. Concepto de Planteamiento Urbanístico
Fuente: Elaboración propia / Base plano Cad y SIGEP.

5.2 PROPUESTA DE TRAZADO URBANO GENERAL, CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO

Se solventan las cesiones establecidas en el Decreto 555 de 2021, para desarrollos bajo el instrumento de Plan Parcial, esto es mínimo 65% del suelo del área de verificación para espacio público y 3% de suelo para equipamientos.

La propuesta genera 70% de área para espacio público más el 3% de cesión en suelo para equipamientos públicos, definiendo para el área útil privada el 27%.

No existen cargas generales o afectaciones en suelo. Del total del área de intervención se propone una sola manzana continua sin vías vehiculares que la seccionen y se despieza de la siguiente manera:

- Se establece un área de retiro sobre las calles 129D y 129 para configurar el perfil vial I6 establecido por el POT Decreto 555 de 2021 para estas vías intermedias.
- Se propone un área de ampliación de franja de 3.00 de ancho para ampliar el andén básico del perfil I6 a 6.00 m total de ancho.
- Loteo de suelo privado conformando el paramento con acceso directo desde las vías calles 129D y 129, el suelo privado permite la circulación al interior de la manzana a espacio público.
- Hacia el interior de la manzana delimitado por volumetrías de suelo privado se proponen dos espacios públicos de proximidad para el encuentro, uno de tipología parque lúdico y cultural y el otro de tipología plaza, los dos espacios son articulados entre sí y se conectan por circulaciones peatonales configuradas en espacio público y área privada afecta a uso público.
- El área de parque resuelve las áreas verdes preexistentes divididas en los parques Aures II y La Concordia (que suman conjuntamente 6.386 m²), con un área propuesta en un solo globo de suelo de 6.975 m², con mayor y mejor accesibilidad y proporción.
- El área de espacio público de tipología plaza con un área de 10.263 m², se concreta con la reconfiguración del área de espacio público total correspondiente a las vías originales, de conformidad en lo establecido en el POT Decreto 555 de 2021 sobre la transformación de espacio público total en espacio público peatonal y para el encuentro.
- El suelo de cesión para equipamientos públicos se localiza sobre la esquina noroccidental del polígono del Plan Parcial, se le designa una localización estratégica, jerárquica y con proximidad a la estación 9 de la L2MB, tiene acceso desde la Calle 129D y desde la plaza pública.
- Se establecen dos áreas privadas afectas al uso público correspondientes a las rampas de acceso a parqueaderos soterrados en las Calles 129D y 129, se articulan a la malla vial existente.

- Para el A.M.D. se propone mantener el área de acceso lateral que posee y bordearlo por el espacio público de parque.



Imagen 39. Trazado Urbano General
Fuente: Elaboración propia / Base plano Cad y SIGEP.

CUADRO DE AREAS TRAZADO GENERAL URBANO			
		AREA BRUTA	33.214 m2
		AREA DE MANEJO DIFERENCIADO	800 m2
		AREA DE VERIFICACION DEL PLAN PARCIAL	32.415 m2 100%
100%	CESIONES VIAS Y ESPACIO PUBLICO DE PROXIMIDAD (Min. 65% de Area de verificación)		22.305 m2 69%
25%	Vías		5.502 m2 17%
29%	Espacio público de proximidad parque público		6.540 m2 20%
46%	Espacio público de proximidad plaza pública		10.264 m2 32%
		EQUIPAMIENTO (3% sobre Área de verificación)	972 m2 3%
		TOTAL CESIONES (Espacio público, Vías y Equip. Pub.)	23.278 m2 72%
		AREA UTIL PROPUESTA (Según cabida propuesta)	9.137 m2 28%
		CESIONES MINIMAS SEGUN POT (E.P., Vías y Equip. P.)	21.070 m2 65%
		AREA UTIL MAXIMA (Según norma)	10.373 m2 32%

Tabla 8. Cuadro de Áreas Trazado General Urbano
Fuente: Elaboración propia

5.3 DETERMINANTES

5.3.1 ESTRUCTURA AMBIENTAL

La propuesta a nivel ambiental se basa en el principio rector del ordenamiento en el componente urbano establecido en el Artículo 103 del Decreto 555 de 2021, de hacer visible la naturaleza en la ciudad, propender por la conectividad paisajística con los elementos de estructura verde y ambiental preexistentes y relevantes para el polígono de intervención y el área de influencia.

Con esta finalidad se reordena el área verde previamente existente en el Parque Aures II de 3.969 m² y Parque La Concordia de 2.417, (suman **6.386 m²** en conjunto), en un solo espacio público peatonal para el encuentro de **6.795 m²** que complementa y armoniza el uso residencial, conformando un parque de tipología lúdica y cultural. Esta área para parque se relocaliza a nivel urbano hacia el oriente del área de intervención, adyacente al eje axial del corredor verde de la Avenida Ciudad de Cali, desde esta ubicación se abre la perspectiva, potenciando el carácter espacial del disfrute directo del usuario con la relación visual para las personas que transitan.

Se plantea un segundo espacio público peatonal para el encuentro, localizado hacia el occidente del área de intervención, se le otorga un carácter funcional de plaza de 10.263 m², se establecen en este espacio una serie de zonas blandas y arborización en proporción 80% zona dura y 20% zona blanda.

En complemento la conexión oriente occidente entre la Av. Ciudad de Cali y la A.L.O., sobre los corredores peatonales de las Calles 129D y 129 se estructuran con franjas verdes paisajísticas de protección y arborización, entendiendo que estos corredores peatonales son las que soportaran en el polígono de intervención la circulación desde y hacia la L2MB.

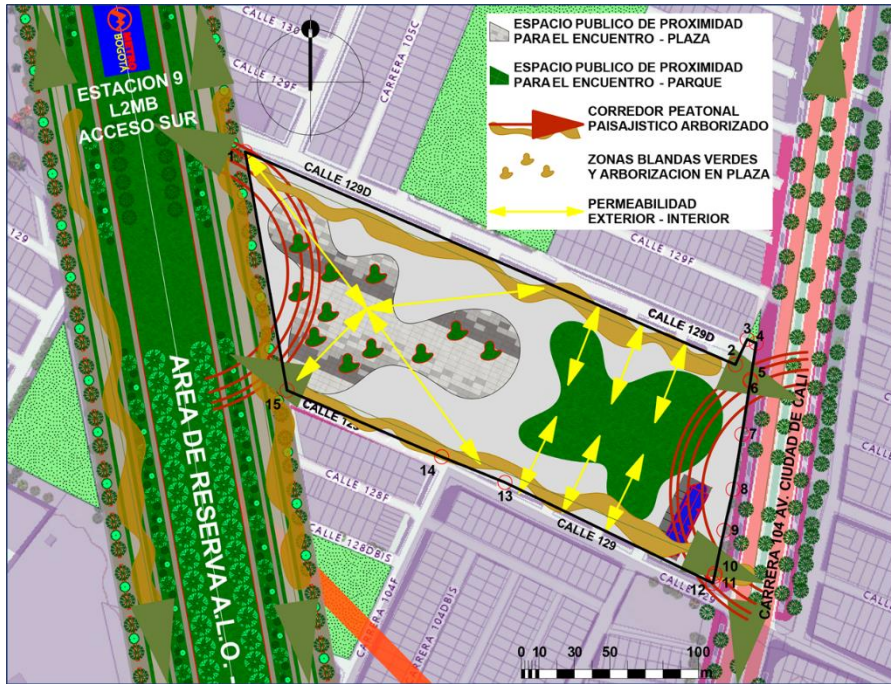


Imagen 40. Propuesta Determinante Ambiental
Fuente: Elaboración propia / Base plano Cad y SIGEP.

5.3.2 SISTEMA DE MOVILIDAD (CIRCULACIONES PEATONALES Y CICLO VÍA)

Se configuran las calles 129D y 129, de conformidad con lo establecido en el POT y los estudios de pre factibilidad de la L2MB, con el perfil vial I6 normado en el POT Decreto 555 de 2021. A nivel de peatón el perfil norma sección de protección, sección para ciclo vía y sección para andén peatonal hasta 3.00 m, en este particular al perfil normado se le adiciona una ampliación de espacio público para el ancho de andén de 3.00 m más, además sobre el suelo privado se realiza un retiro de 2.40 m. adicional, de tal manera que la circulación peatonal sobre estas calles se consolide con un ancho de 8.40 m. para garantizar la fluidez de la circulación peatonal en sentido oriente occidente desde y hacia la estación 9 de la L2MB.

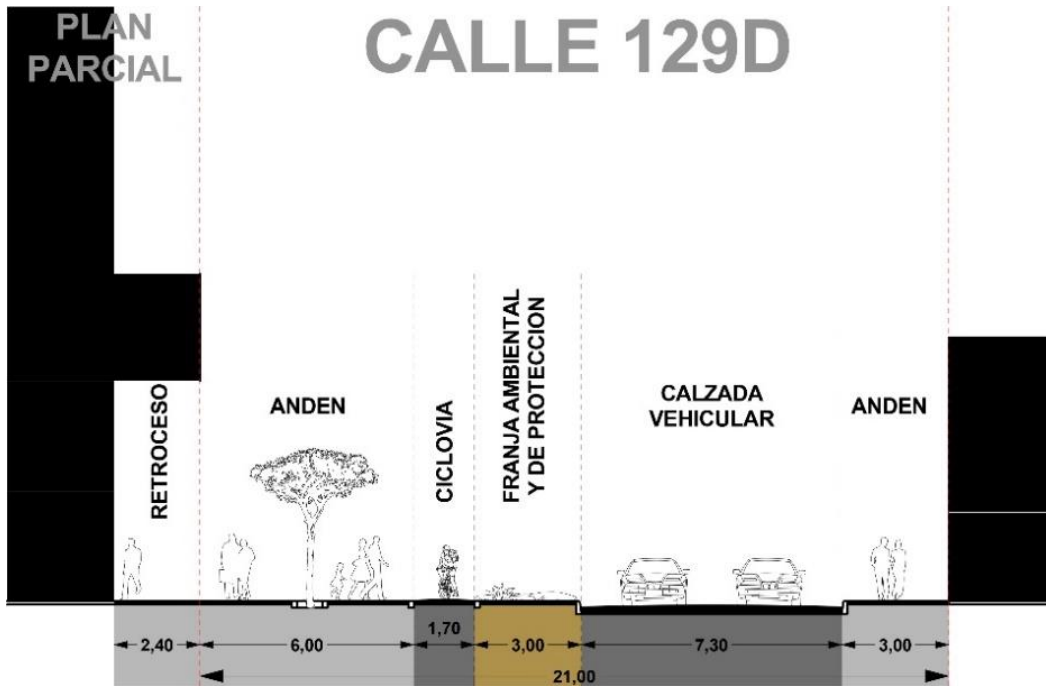


Imagen 41. Perfil Vial Calle 129 D
Fuente: Elaboración propia.

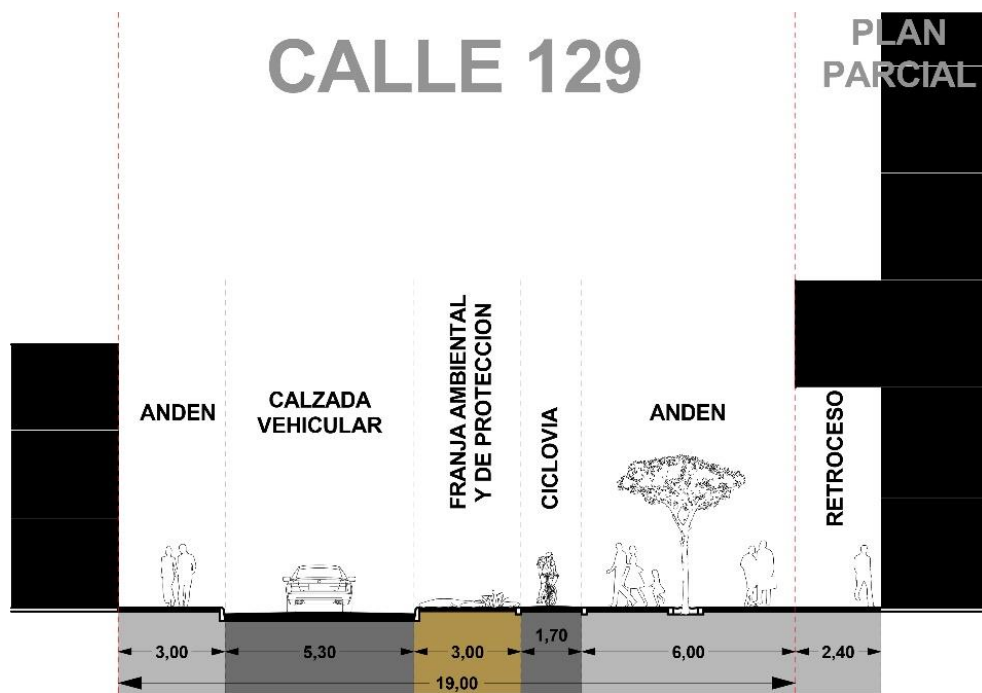


Imagen 42. Perfil Vial Calle 129
Fuente: Elaboración propia.

Circulaciones nuevas de ciclo vía, se proponen sobre las Calles 129D y 129 para enlazar con las previas existentes sobre la Av. Ciudad de Cali, corredor de ciclo ruta de los más jerarquizados en la ciudad y la futura ciclo ruta proyectada en la A.L.O., de esta manera en el polígono y área de influencia se garantiza la conexión oriente occidente entre la Av. Ciudad de Cali y la A.L.O. en este sistema de transporte.

Plaza y Parque son los nodos ordenadores de la circulación peatonal, cada uno con una connotación singular:

- Parque zona blanda, ambienta, dinamiza, armoniza y articula el uso de vivienda y el uso de comercio y servicio local.
- Plaza zona dura, ordena, jerarquiza, valora las dinámicas urbanas que generan los usos emplazados sobre este espacio, sirve de articulador con la espacialidad del perfil vial establecido para la A.L.O. y la funcionalidad que se genera en la estación 9 de la L2MB.

El espacio público fluye, desde los corredores de circulación peatonal de los andenes de las Calle 129D y 129, permea y conecta hacia el centro de la manzana, donde se localizan los dos espacios públicos de proximidad para el reencuentro parque y plaza, se consolida con la densidad propuesta y aumento el número de habitantes del polígono intervenido, un mayor índice de espacio público efectivo.

ESPACIO PUBLICO EXISTENTE		ESPACIO PUBLICO NUEVO Y REORDENADO	
1. ESPACIO PUBLICO TOTAL	13.041 m2	2. ESPACIO PUBLICO TOTAL	22.305 m2
1.1 ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	6.386 m2	2.1 ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	16.804 m2
PARQUE AURES II	3.969 m2	PARQUE ESPACIO PUBLICO PARA EL ENCUENTRO	6.540 m2
PARQUE LA CONCORDIA	2.417 m2	PLAZA ESPACIO PUBLICO PARA EL ENCUENTRO	10.264 m2
1.2 ESPACIO PUBLICO VIAS	6.654 m2	2.2 ESPACIO PUBLICO VIAS	5.502 m2
CALLE 129	48 m2	AREA PARA CONFORMACION DE PERFIL I6 PARA CALLE 129D	938 m2
VIA CALLE 129B	513 m2	AMPLIACION ANDEN PARA CONFIGURAR BULEVAR PARA CALLE 129D	975 m2
VIA CALLE 129C	681 m2	AREA PARA CONFORMACION PERFIL I6 PARA CALLE 129	1.427 m2
VIA CALLE 129CBIS	618 m2	AMPLIACION ANDEN PARA CONFIGURAR BULEVAR PARA CALLE 129	799 m2
VIA CARRERA 105A	328 m2	ESPACIO PUBLICO CIRCULACION PEATONAL	1.364 m2
VIA CARRERA 105 BIS	71 m2		
VIA CARRERA 105	326 m2		
VIA CARRERA 104F	1.751 m2		
VIA CARRERA 104D	693 m2		
VIA CARRERA 104C	691 m2		
VIA CARRERA 104B	934 m2		

Tabla 9. Comparativo Áreas Espacio Público
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

COMPARATIVO ESPACIO PUBLICO	
DETALLE	PROPUESTO
	CANTIDAD
HOGARES	992
HABITANTES POR HOGAR	3,0
TOTAL HABITANTES	3018
ESPACIO PUBLICO TOTAL	22.305 m2
INDICE ESPACIO PUBLICO TOTAL	7,4
ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	16.804 m2
INDICE ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	5,6
AREA PRIVADA AFECTA AL USO PUBLICO	
DETALLE	PROPUESTO
	CANTIDAD
TOTAL HABITANTES	3018
CIRCULACIONES ENTRE BLOQUES DE VIVIENDA	955 m2
ENTRADA PARQUEDEROS SOTERRADOS	392 m2
RETIROS PARA GENERAR ANDEN CUBIERTO EN BLOQUES VIVIENDA	1.465 m2
DILATACIONES ENTRE BLOQUES	164 m2
A.P.A.U.P.	2.977 m2
INDICE AREA PRIVADA AFECTA AL USO PUBLICO	0,99

Tabla 10. Comparativo índice de Espacio Público Efectivo
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

5.3.5 SERVICIOS PÚBLICOS

Solventar los servicios públicos se enmarca en la construcción de las infraestructuras de reposición y construcción de las redes secundarias y/o locales propios. Redes matrices de acueducto y alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, tienen trazados existentes por el área de reserva de la A.L.O. adyacentes al polígono del Plan Parcial. Redes de energía eléctrica de media tensión se encuentran a menos de 500 m. del polígono del Plan Parcial. La carga de dotación de servicios públicos se asume para el *ejercicio* asumiendo el modelo de formula establecido en el Decreto 555 de 2021 Art. 320: $OSP: CS * Vref * 0,064,$

“... donde

OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado.

CS: Área a ceder en m² de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Vref: Valor de referencia del AT del proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.”

5.3.6 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Para responder al déficit de equipamientos en el polígono y área de influencia del Plan Parcial y la connotación de Manzana del Cuidado, se parte de la base de cesión de 3% de suelo del área de verificación que se jerarquiza al localizarla en la esquina noroccidental del polígono, tiene acceso directo desde la Calle 129D y la plaza pública proyectada, en complemento al cumplimiento de la cesión en suelo, se plantea adicionalmente:

- Asumir como carga adicional la construcción de la infraestructura de equipamiento hasta el doble de m² del área cedida, el 3% del área de verificación corresponde a 972 m², por lo tanto, asume el proyecto 1.945 m² de construcción, aproximadamente 2 pisos, además se plantea ejecutar esta construcción con estructura portante que pueda soportar 4 pisos de altura más los cuales correspondería ejecutarlos al Distrito, así el proyecto aporta los 1.945 m² y genera la opción de completar 7.780 m² adicionales sobre el mismo suelo.
- Se plantea área de equipamientos privados a manera de comodities, en el tercer piso de cada torre de vivienda, suma en área 3.088 m².
- El proyecto plantea la instalación de un centro de bienestar integral, modelo de servicio que prestan las cajas de compensación, en un área de edificabilidad hasta de 11.622 m², que se ofertaran a precio de venta por m² \$1.000.000 más bajo, de tal manera que la entidad caja de compensación se ahorre con la localización de este servicio en el Plan Parcial \$11.622`000.000, con el objetivo de hacer atrayente la oferta.

Se establece como una estrategia de interacción social, realizar una encuesta para que sea la comunidad la que elija y priorice el tipo de equipamiento público que necesita que se ejecute.

EQUIPAMIENTOS	
CESION EN SUELO	972 m²
CESION SUELO 3% AREA VERIFICACION P.P.	972 m ²
PROPUESTA EN CONSTRUCCION	22.300 m²
EQ. PUB. SOBRE CESION - 2 PISOS MAS SOTANO	2.917 m ²
EQ. PRIV. PARA USO RESIDENCIAL	6.654 m ²
46% Servicios comunales en areas construidas	3.088 m ²
40% Zonas verdes y areas libres (cubiertas verdes)	2.670 m ²
13% Parqueaderos para bicicletas y vehiculos cero emision (sotanos)	896 m ²
CENTRO BIENESTAR INTEGRAL - CAJA COMPENSACION	12.729 m ²

Tabla 11. Área de Equipamientos
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

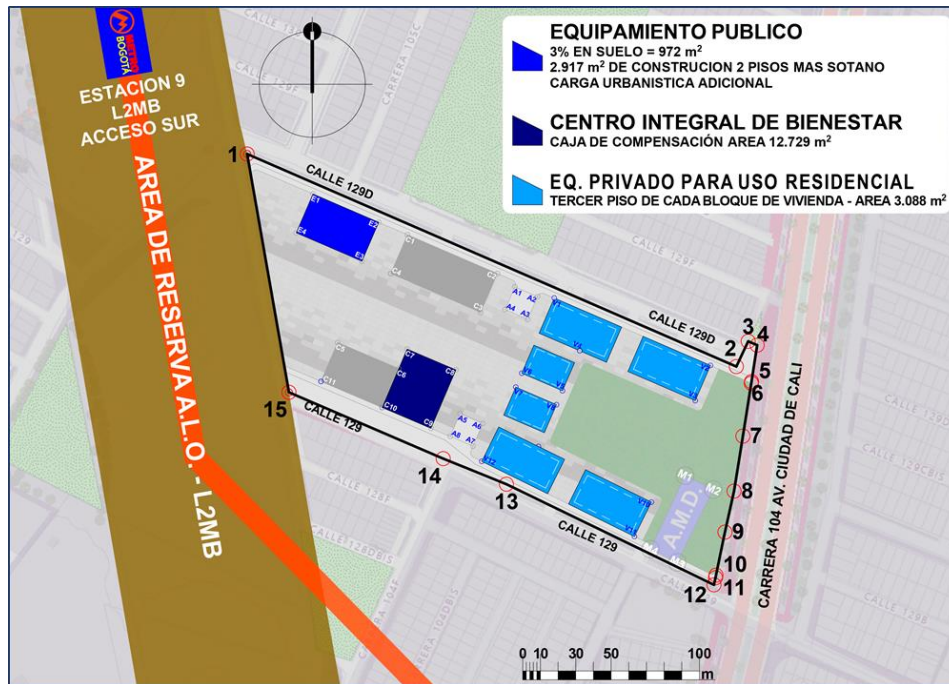


Imagen 46. Sistema de Equipamientos
 Fuente: Elaboración propia / Base plano Cad y SIGEP.

5.4 ÁREAS ÚTILES Y EDIFICABILIDAD

La estructuración y cabida del área útil se plantea con los siguientes criterios:

- Conformación de retiros y paramentos para consolidar la malla urbana.
- Con la huella urbana y las alturas propuestas conformar, ordenar espacial y funcionalmente el espacio público, tanto de circulación como de estancia.
- El suelo privado genera permeabilidad y articulación con el suelo público.
- El suelo privado establecerá desde la cabida diferencia en las potencialidades del suelo, en consecuencia y complemento al entorno existente, la mixtura de usos se zonifica en conjunción y respuesta a las dinámicas urbanas.

DISTRIBUCION DE USOS EN AREA UTIL DEL PLAN PARCIAL					
USO	%	CABIDA	UND DE VIVIENDA	HAB./VIV.	HABITANTES
RESIDENCIAL VIS	39%	3.607 m2	864 Und	2,9 Hab	2.506 Hab
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 2 - Comercios y servicios basicos					
RESIDENCIAL NO VIS	9%	867 m2	128 Und	4,0 Hab	512 Hab
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 1 - Comercios y servicios basicos					
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 3 - Comercios y servicios basicos	24%	2.236 m2			
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 3 - Servicios de oficinas					
DOTACIONAL TIPO 2	12%	1.080 m2			
A.P.A.U.P. Acceso parqueaderos Sot.	4%	392 m2			
A.P.A.U.P. Circ. entre bloques Viv.	10%	955 m2			
TOTALES	100%	9.137 m2	992 Und	3,04 Hab	3.018 Hab

Tabla 12. Distribución de Usos en el Área Útil del Plan Parcial

Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

EDIFICABILIDAD	
Área útil máxima (según la norma)	10.373 m2
Índice de construcción efectivo Ice	7,6
Área construida vendible	79.239 m2
Altura promedio	9
Área útil (huella)	9.137 m2
Índice de ocupación (Au/Av)	0,47

Tabla 13. Edificabilidad

Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

5.5 PROPUESTA DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Se establecen dos Unidades de Actuación Urbanísticas delimitadas en sentido norte (UAU 1) y sur (UAU 2), la delimitación de los polígonos respeta la configuración predial privada al 100% y la configuración de espacio público en un 95%, debido a que en un análisis y balance de beneficios se determina que la mejor configuración de las unidades que propicie un balance desde la participación y aporte en suelo, implica dividir las calles 104C y 104D.

Área UA1 18.209 m2. Área UA2 14.206 m2.

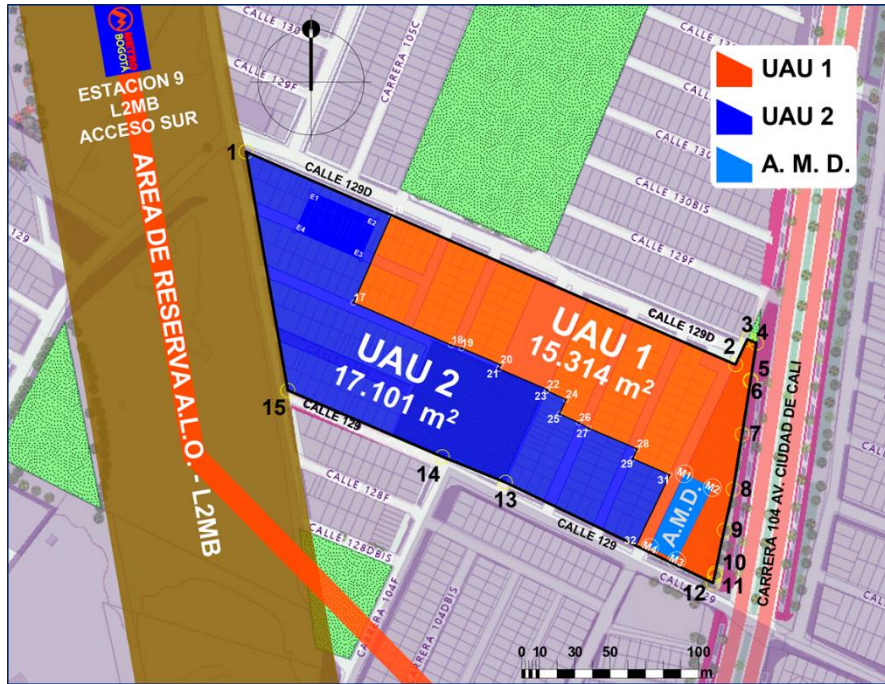


Imagen 47. Delimitación Unidades de Actuación Urbanística
Fuente: Elaboración propia / Base plano Cad y SIGEP.

APORTES EN SUELO POR UAU				
DETALLE	TOTAL		UAU 1	UAU 2
APORTE AREA VERIFICACION	32.415 m ²	100%	15.314 m ²	17.101 m ²
APORTE AREA SUELO PRIVADO	19.374 m ²	100%	8.655 m ²	10.719 m ²
APORTE SUELO AREA UTIL	9.137 m ²	100%	4.236 m ²	4.901 m ²

Tabla 14. Participación y Aportes en Suelo de UAU
Fuente: Elaboración propia.

PARTICIPACION DE LAS UAU EN SUELO PUBLICO Y PRIVADO								
DETALLE	%	TOTAL	%	UAU 1	%	UAU 2	%	
AREA PUBLICA	69%	22.305 m ²	100%	11.077 m ²	50%	11.228 m ²	50%	
EQUIPAMIENTO PUBLICO	3%	972 m ²	100%	0 m ²	0%	972 m ²	100%	
AREA PRIVADA	28%	9.137 m ²	100%	4.236 m ²	46%	4.901 m ²	54%	
TOTALES	100%	32.415 m²	100%	15.314 m²	47%	17.101 m²	53%	

Tabla 15. Participación y Aportes en Suelo de UAU
Fuente: Elaboración propia.

5.6 PROPUESTA DE USOS

Los usos a implementar se balancean generando una distribución de aprovechamientos en proporción, cada unidad contiene i) vivienda, comercio y servicios, en aprovechamientos de m² de construcción en idénticas proporciones, y ii) comercio y servicios, en aprovechamientos de m² de construcción, proyectados para ser la más proporcionado posible.

Existe la conjunción de resolver la aplicabilidad de los criterios de Manzana del Cuidado, tratamiento de área receptora de actividades económicas y área de

integración multimodal, la implantación de la estación No. 9 de la L2MB y las condiciones socio económicas de los habitantes del polígono del Plan Parcial y área de influencia.

El uso de comercio y servicio tipo 2 y 3 se localiza al occidente del Plan Parcial, sobre una plaza pública y contiguo al área de equipamiento público, los m² de aprovechamientos se proporcionan en similares cantidades.

Una premisa es reconfigurar la pieza urbana para atender las nuevas dinámicas que representan la instalación de un portal urbano como la estación 9 de L2MB, un portal urbano que debe trascender de la planificación básica formal a una planeación estratégica que propenda por mejorar las condiciones socio económicas de los habitantes.

La conjunción de necesidad y oportunidad hacen que el proyecto de Plan Parcial deba solventar la localización de equipamientos públicos y privados para cubrir el déficit existente en este ámbito, la concentración ordenada en un nodo de estos usos, responde tanto a una solución social como una solución urbanística. La manzana del cuidado promueve la instalación y funcionamiento en red y complemento de una serie de actividades que tiene como objetivo solucionar las necesidades de la población que cuida, sin embargo, esta acción pública puede y debe ser complementada y enfocada a la población en general, promoviendo la participación de empresas mixtas y privadas. El modelo de centros de bienestar de las cajas de compensación como Compensar y Colsubsidio, modelo de concentración ordenada y estratégica de los diversos servicios y actividades que prestan y promueven estas entidades como, salud, capacitación, recreación activa y pasiva, prácticas deportivas, actividades lúdicas y culturales, ha demostrado ser un éxito, no obstante, no existe este tipo de infraestructura en esta área de la ciudad.

Estas grandes áreas de servicios y dotacionales privados han demostrado funcionar de mejor manera en conjunto y complemento a áreas de comercio y otras de servicios, por esto, el planteamiento funcional urbano propone albergar en el área de servicios del Plan Parcial, el modelo de centro integral de bienestar, modelo usado y promovido por las cajas de compensación y que en promedio de los ejemplos ya existentes se desarrollan en aproximadamente 12.000 m², implementar este tipo de concepto de actividad de servicios convierte al proyecto como un hito y nodo de dinámica a escala urbana, un ancla urbana que potencie y se complemente con los otros usos implementados, el cálculo de áreas en cabida y edificabilidad permite ofertar y resolver este uso hasta 11.622 m² vendibles, que se constituyen en 13.944 m² construibles.

En complemento, se proyecta contener actividades que promuevan la empleabilidad para los habitantes del sector, actividades de la era de la información 4.0, sedes de

trabajo en red global para empresas trasnacionales, espacios para coworking, centros de comunicaciones y llamadas telefónicas, instituciones prestadoras de salud, centros de atención medica privada, la constitución de un nodo de empleabilidad para los habitantes del sector propende por la disminución de tiempos y recorridos de movilización, a la vez que para la movilidad de laborantes de otros sectores va muy bien la cercanía a la estación 9 de la L2MB.

Adicionalmente la plataforma urbana de primeros y segundos pisos, genera los comercios y servicios complementarios a todas estas nuevas dinámicas urbanas, sedes bancarias y entidades financieras, comercios y servicios especializados que no compitan con el comercio y servicio, implementados por los habitantes del polígono de intervención.

El uso de vivienda se localiza al occidente del Plan Parcial y se ordena sobre un parque público, en 4 torres de VIS y 2 torres de NO VIS, en el basamento de las torres se localiza a nivel de primer piso y mezanine uso de comercio y servicio tipo 2, que resuelve en área y cantidad las existentes.

El uso residencial se proyecta en vivienda VIS de 45 m² en total de 864 unidades, y vivienda NO VIS de 64 m², en total de 128 unidades. El POT Decreto 555 de 2021 exime al Plan Parcial de la obligación de VIP por estar localizado en Área de Integración Multimodal.

La proyección de número de unidades se hace con base al número de hogares existentes (535 Hogares), el excedente de VIS (329 unidades) y la totalidad de NO VIS (128 unidades) se plantean con objetivo de dar un cierre financiero básico al Plan Parcial.

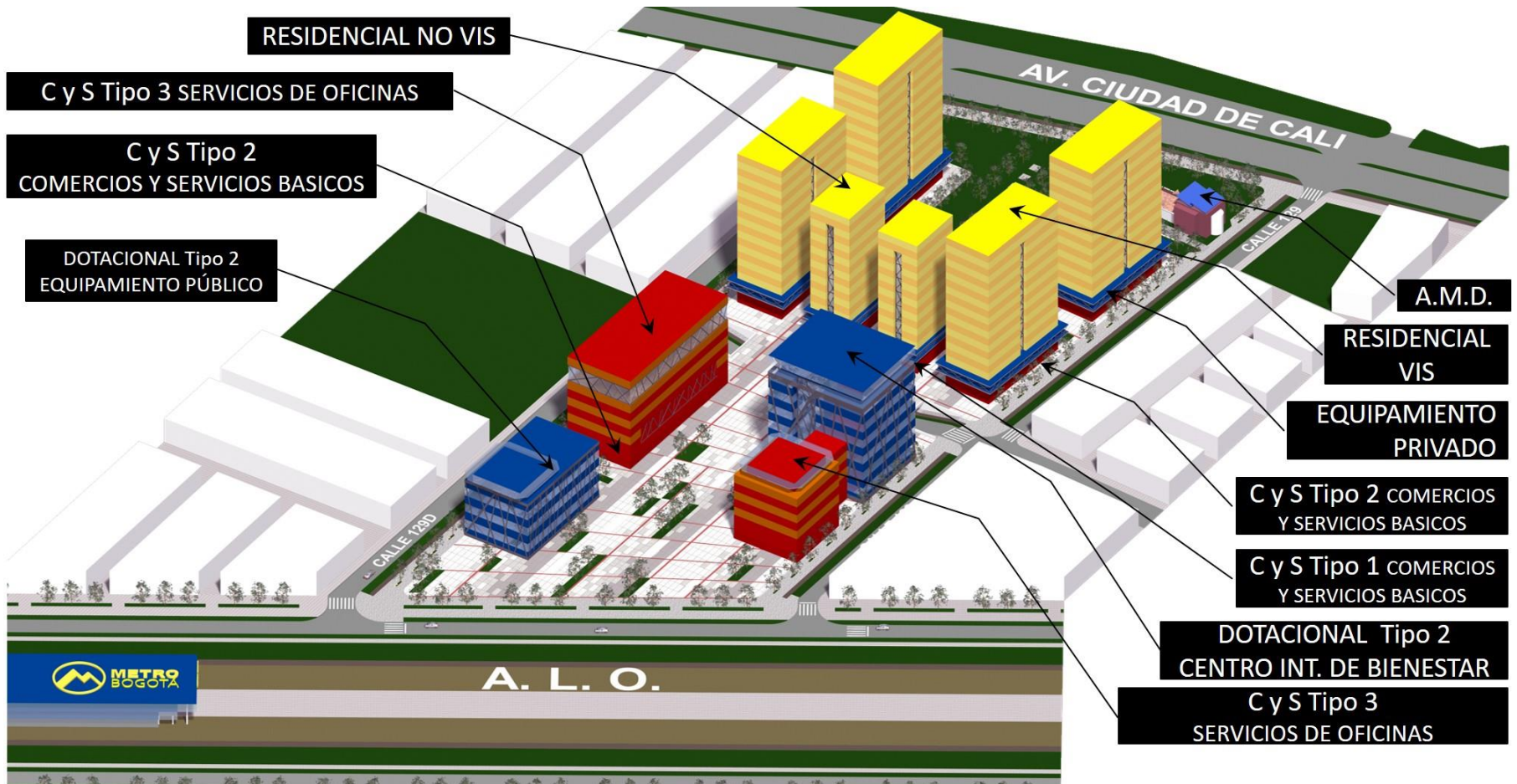


Imagen 49. Isometría Propuesta de Usos
 Fuente: Elaboración propia / Base plano Cad y SIGEP.



Imagen 50. Planta Propuesta de Usos
Fuente: Elaboración propia / Base plano Cad y SIGEP

APROVECHAMIENTOS - UAU 1					
	USO	AREA VENDIBLE	ZONAS COMUNES	AREA CONSTRUIDA	UNIDADES
51%	RESIDENCIAL VIS	19.440 m2	4.158 m2	23.598 m2	432 Und
11%	RESIDENCIAL NO VIS	4.096 m2	1.039 m2	5.135 m2	64 Und
1%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1 Comercios y servicios básicos - bajo bloques de vivienda	392 m2	19 m2	411 m2	6 Und
4%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 2 Comercios y servicios básicos - bajo bloques de vivienda	1.654 m2	81 m2	1.735 m2	26 Und
6%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 3 Comercios y servicios básico - sobre plaza pública	2.379 m2	285 m2	2.664 m2	5 Und
26%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 3 Servicios de oficinas - sobre plaza pública	9.990 m2	1.998 m2	11.988 m2	50 Und
100%	TOTALES	37.951 m2	7.580 m2	45.531 m2	

Tabla 16. Áreas de Edificabilidad – UAU 1.
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

APROVECHAMIENTOS - UAU 2					
	USO	AREA VENDIBLE	ZONAS COMUNES	AREA CONSTRUIDA	UNIDADES
45%	RESIDENCIAL VIS	19.440 m2	4.158 m2	23.598 m2	432 Und
9%	RESIDENCIAL NO VIS	4.096 m2	1.039 m2	5.135 m2	64 Und
1%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1 Comercios y servicios básicos - bajo bloques de vivienda	392 m2	19 m2	411 m2	6 Und
4%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 2 Comercios y servicios básicos - bajo bloques de vivienda	1.654 m2	81 m2	1.735 m2	3 Und
3%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 3 Comercios y servicios básico - sobre plaza pública	1.323 m2	157 m2	1.480 m2	7 Und
9%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 3 Servicios de oficinas - sobre plaza pública	4.045 m2	807 m2	4.852 m2	
29%	DOTACIONAL Equipamiento Tipo 2 - Sobre plaza pública	12.729 m2	2.391 m2	15.120 m2	1 Und
100%	TOTALES	43.679 m2	8.652 m2	52.331 m2	

Tabla 17. Áreas de Edificabilidad – UAU 2.
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

CONSOLIDADO APROVECHAMIENTOS - TOTAL PLAN PARCIAL					
%	USO	AREA VENDIBLE	ZONAS COMUNES	AREA CONSTRUIDA	UNIDADES
49%	RESIDENCIAL VIS	38.880 m2	8.316 m2	47.196 m2	864 Und
10%	RESIDENCIAL NO VIS	8.192 m2	2.079 m2	10.271 m2	128 Und
1%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1 Comercios y servicios básicos - bajo bloques de vivienda	784 m2	38 m2	822 m2	12 Und
4%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 2 Comercios y servicios básicos - bajo bloques de vivienda	3.308 m2	161 m2	3.469 m2	53 Und
5%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 3 Comercios y servicios básico - sobre plaza pública	4.033 m2	366 m2	4.399 m2	8 Und
14%	COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 3 Servicios de oficinas - sobre plaza pública	11.313 m2	2.155 m2	13.468 m2	57 Und
16%	DOTACIONAL Equipamiento Tipo 2 - Sobre plaza pública	12.729 m2	2.391 m2	15.120 m2	1 Und
100%	TOTALES	79.239 m2	15.506 m2	94.745 m2	

Tabla 18. Consolidado áreas de Edificabilidad Total en Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

6 MODELACION FINANCIERA

Como primera instancia se procedió a realizar el cálculo de las áreas y cesiones requeridas, para contar con la información de partida para la implementación del Plan Parcial.

Continuando con el proceso, se calculan los metros cuadrados a construir disponibles y los pisos que podrán tener las construcciones del Plan Parcial, además se desglosan los componentes requeridos para el mismo (Viviendas, Comercio, Servicios, etc) así:

VALORES DE VENTA DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS					
USO	VALOR VENTA EN SMLV	VALOR DE VENTA EN COP	AREA TIPO	VALOR DE VENTA m2	UNIDADES PARA VENTA
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS	175	\$ 175.000.000	45 m2	\$ 3.888.889	864
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS	352	\$ 352.000.000	64 m2	\$ 5.500.000	128
COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1 Comercios y servicios básicos - bajo bloques de vivienda	544	\$ 544.000.000	64 m2	\$ 8.500.000	12
COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 2 Comercios y servicios básicos - bajo bloques de vivienda	544	\$ 544.000.000	64 m2	\$ 8.500.000	52
COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 3 Comercios y servicios básico - sobre plaza pública	5605	\$ 5.605.000.000	475 m2	\$11.800.000	8
COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 3 Servicios de oficinas - sobre plaza pública	1860	\$ 1.860.000.000	200 m2	\$ 9.300.000	57
DOTACIONAL Equipamiento Tipo 2 - sobre plaza pública	110742	\$ 110.742.300.000	12.729 m2	\$ 8.700.000	1

Tabla 19. Valores de Venta Productos Inmobiliarios
Fuente: Elaboración propia / Base estudio de mercado.

RESUMEN DE VENTAS				
TOTALES	VENTAS UAU 1	VENTAS UAU 2	TOTAL VENTAS P.P.	%
		\$ 236.498.200.000	\$ 279.491.200.000	\$ 515.989.400.000
% PARTICIPACION	46%	54%	100%	
SUBTOTAL RESIDENCIAL	\$ 98.128.000.000	\$ 98.128.000.000	\$ 196.256.000.000	38%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS	\$ 75.600.000.000	\$ 75.600.000.000	\$ 151.200.000.000	29%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS	\$ 22.528.000.000	\$ 22.528.000.000	\$ 45.056.000.000	9%
SUBTOTAL COMERCIO Y SERVICIOS	\$ 138.370.200.000	\$ 70.620.900.000	\$ 208.991.100.000	41%
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 1 Comercios y servicios básicos - Bajo bloques de vivienda	\$ 3.332.000.000	\$ 3.332.000.000	\$ 6.664.000.000	1%
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 2 Comercios y servicios básicos - Bajo bloques de vivienda	\$ 14.059.000.000	\$ 14.059.000.000	\$ 28.118.000.000	5%
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 3 Comercios y servicios básico - Sobre plaza pública	\$ 28.072.200.000	\$ 15.611.400.000	\$ 43.683.600.000	8%
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 3 Servicios de oficinas - Sobre plaza pública	\$ 92.907.000.000	\$ 37.618.500.000	\$ 130.525.500.000	25%
SUBTOTAL DOTACIONAL	\$ -	\$ 110.742.300.000	\$ 110.742.300.000	21%
DOTACIONAL Equipamiento Tipo 2 - Sobre plaza pública	\$ -	\$ 110.742.300.000	\$ 110.742.300.000	21%

Tabla 20. Resumen de Ventas
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

COSTOS DIRECTOS POR m2	
RESIDENCIAL VIS	\$ 1.750.000
RESIDENCIAL NO VIS	\$ 1.800.000
COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1 - 2 - 3 Y DOTACIONAL	\$ 1.950.000
SOTANOS (PARQUEADEROS)	\$ 1.320.000

Tabla 21. Costos Directos por m2.
Fuente: Elaboración propia / Base estudio técnico y de mercado

COSTOS DIRECTOS - UAU 1			
USO	COSTO DIRECTO AREA VENDIBLE	COSTO DIRECTO ZONAS COMUNES	TOTAL
TOTAL	\$ 69.502.050.000	\$ 17.727.590.000	\$ 87.229.640.000
TOTAL RESIDENCIAL	\$ 41.392.800.000	\$ 7.671.288.800	\$ 49.064.088.800
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS	\$ 34.020.000.000	\$ 6.029.100.000	\$ 40.049.100.000
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS	\$ 7.372.800.000	\$ 1.642.188.800	\$ 9.014.988.800
TOTAL COMERCIO Y SERVICIOS	\$ 28.109.250.000	\$ 4.241.028.000	\$ 32.350.278.000
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 1 Comercios y servicios básicos - <i>Bajo bloques de vivienda</i>	\$ 764.400.000	\$ 33.820.000	\$ 798.220.000
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 2 Comercios y servicios básico - <i>Bajo bloques de vivienda</i>	\$ 3.225.300.000	\$ 143.468.000	\$ 3.368.768.000
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 3 Comercio y servicios - <i>Sobre plaza pública</i>	\$ 4.639.050.000	\$ 507.300.000	\$ 5.146.350.000
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 3 Servicios de oficinas - <i>Sobre plaza pública</i>	\$ 19.480.500.000	\$ 3.556.440.000	\$ 23.036.940.000
TOTAL SOTANOS		\$ 5.815.273.200	\$ 5.815.273.200
SOTANOS - Parqueadero		\$ 5.815.273.200	\$ 5.815.273.200

Tabla 22. Costos Directos – UAU 1.
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

COSTOS DIRECTOS - UAU 2			
USO	COSTO DIRECTO AREA VENDIBLE	COSTO DIRECTO ZONAS COMUNES	TOTAL
TOTAL	\$ 80.671.650.000	\$ 19.650.943.200	\$ 100.322.593.200
TOTAL RESIDENCIAL	\$ 41.392.800.000	\$ 7.671.288.800	\$ 49.064.088.800
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS	\$ 34.020.000.000	\$ 6.029.100.000	\$ 40.049.100.000
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS	\$ 7.372.800.000	\$ 1.642.188.800	\$ 9.014.988.800
TOTAL COMERCIO Y SERVICIOS	\$ 14.457.300.000	\$ 1.893.208.000	\$ 16.350.508.000
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 1 Comercios y servicios básicos - <i>Bajo bloques de vivienda</i>	\$ 764.400.000	\$ 33.820.000	\$ 798.220.000
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 2 Comercios y servicios básico - <i>Bajo bloques de vivienda</i>	\$ 3.225.300.000	\$ 143.468.000	\$ 3.368.768.000
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 3 Comercio y servicios - <i>Sobre plaza pública</i>	\$ 2.579.850.000	\$ 279.460.000	\$ 2.859.310.000
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 3 Servicios de oficinas - <i>Sobre plaza pública</i>	\$ 7.887.750.000	\$ 1.436.460.000	\$ 9.324.210.000
TOTAL DOTACIONAL	\$ 24.821.550.000	\$ 4.255.980.000	\$ 29.077.530.000
DOTACIONAL Equipamiento Tipo 2 - <i>Sobre plaza pública</i>	\$ 24.821.550.000	\$ 4.255.980.000	\$ 29.077.530.000
TOTAL SOTANOS	\$ -	\$ 5.830.466.400	\$ 5.830.466.400
SOTANOS - Parqueadero		\$ 5.830.466.400	\$ 5.830.466.400

Tabla 23. Costos Directos – UAU 2.
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

CONSOLIDADO COSTOS DIRECTOS - TOTAL PLAN PARCIAL				
TOTALES	COSTO DIRECTO AREA VENDIBLE	COSTO DIRECTO ZONAS COMUNES	TOTAL	%
	\$ 150.173.700.000	\$ 37.378.533.200	\$ 187.552.233.200	100%
TOTAL RESIDENCIAL	\$ 82.785.600.000	\$ 15.342.577.600	\$ 98.128.177.600	52%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS	\$ 68.040.000.000	\$ 12.058.200.000	\$ 80.098.200.000	
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS	\$ 14.745.600.000	\$ 3.284.377.600	\$ 18.029.977.600	
TOTAL COMERCIO Y SERVICIOS	\$ 42.566.550.000	\$ 6.134.236.000	\$ 48.700.786.000	26%
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 1 Comercios y servicios básicos - <i>Bajo bloques de vivienda</i>	\$ 1.528.800.000	\$ 67.640.000	\$ 1.596.440.000	
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 2 Comercios y servicios básico - <i>Bajo bloques de vivienda</i>	\$ 6.450.600.000	\$ 286.936.000	\$ 6.737.536.000	
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 3 Comercio y servicios - <i>Sobre plaza pública</i>	\$ 7.218.900.000	\$ 786.760.000	\$ 8.005.660.000	
COMERCIO Y SERVICIO TIPO 3 Servicios de oficinas - <i>Sobre plaza pública</i>	\$ 27.368.250.000	\$ 4.992.900.000	\$ 32.361.150.000	
TOTAL DOTACIONAL	\$ 24.821.550.000	\$ 4.255.980.000	\$ 29.077.530.000	16%
DOTACIONAL Equipamiento Tipo 2 - sobre plaza pública	\$ 24.821.550.000	\$ 4.255.980.000	\$ 29.077.530.000	
TOTAL SOTANOS	\$ -	\$ 11.645.739.600	\$ 11.645.739.600	6%
SOTANOS - Parqueaderos		\$ 11.645.739.600	\$ 11.645.739.600	

Tabla 24. Consolidado Costos Directos Totales del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

COSTOS CARGAS DE URBANISMO POR DISTRIBUCION SEGÚN MODELO			
	UAU 1	UAU 2	TOTAL
COSTO DIRECTO - DEMOLICIONES	\$ 735.712.400	\$ 911.081.850	\$ 1.646.794.250
Valor demoliciones edificaciones - m2 lote	\$ 85.000	\$ 85.000	\$ 85.000
Area a demoler manzanas (Aporte m2 a area)	8.655 m2	10.719 m2	19.374 m2
STO DIRECTO ESPACIO PUBLICO - VIAS	\$ 882.684.000	\$ 1.172.043.000	\$ 2.054.727.000
Valor construccion via local - m2	\$ 300.000	\$ 300.000	\$ 300.000
Area conformacion perfil l6 en Calle 129D	675 m2	263 m2	938 m2
Area ampliacion anden Calle 129D	715 m2	260 m2	975 m2
Area conformacion perfil l6 en Calle 129	91 m2	1.336 m2	1.427 m2
Area ampliacion anden Calle 129	95 m2	703 m2	799 m2
Area circulacion peatonal al interior manzana	700 m2	664 m2	1.364 m2
Area afecta al uso publico rampas acceso pe	196 m2	196 m2	392 m2
Area afecta al uso publico circulaciones entr	471 m2	484 m2	955 m2
O ESPACIO PUBLICO - PARQUE / PLAZA	\$ 2.596.716.850	\$ 2.360.365.800	\$ 4.957.082.650
Valor construccion espacio publico de pr	\$ 295.000	\$ 295.000	\$ 295.000
Espacio publico para encuentro - Parque	5.433 m2	1.107 m2	6.540 m2
Espacio Publico para encuentro - Plaza	3.369 m2	6.894 m2	10.264 m2
COSTO DIRECTO - DOTACION SERVICIOS PUBLICOS (Art. 320 Dcto 555 OSP: CS * Vref * 0,064)	\$ 1.512.690.782	\$ 1.533.286.416	\$ 3.045.977.198
(Cs) Areas cesion suelo	11.077 m2	11.228 m2	22.305 m2
(Vref) Valor de referencia	\$ 2.133.714	\$ 2.133.714	\$ 2.133.714
(0,064) Factor	0,064	0,064	0,064
DIRECTO CONSTRUCCION EQ. PUBLICO	\$ 1.896.277.500	\$ 2.538.094.500	\$ 4.434.372.000
Valor construccion equipamiento publico	\$ 1.950.000	\$ 1.950.000	\$ 1.950.000
Equipamiento publico (hasta 2 pisos)	972 m2	972 m2	1.945 m2
Valor construccion sotanos parquederos equ	\$ 1.320.000	\$ 1.320.000	\$ 1.320.000
	486 m2	486 m2	972 m2
TOTAL COSTOS DIRECTO URBANISMO	\$ 7.624.081.532	\$ 8.514.871.566	\$ 16.138.953.098
	47%	53%	100%
COSTOS CARGAS DE GESTION SOCIAL			
	UAU 1	UAU 2	TOTAL
DE PROGRAMA GESTION A MORADORES	\$ 6.559.862.699	\$ 8.251.077.301	\$ 14.810.940.000
	44%	56%	100%
COSTOS CARGAS FORMULACION PLAN PARCIAL			
	UAU 1	UAU 2	TOTAL
COSTO CARGAS DE FORMULACION Y GESTOR PLAN PARCIAL	\$ 1.613.748.340	\$ 1.855.967.974	\$ 3.469.716.314
	47%	53%	100%
Costo de formulacion	\$ 305.303.740	\$ 351.129.076	\$ 656.432.816
Porcentaje	0,4%	0,4%	0,4%
Base costos directos	\$ 87.229.640.000	\$ 100.322.593.200	\$ 187.552.233.200
Gestor de ejecucion plan parcial	\$ 1.308.444.600	\$ 1.504.838.898	\$ 2.813.283.498
Porcentaje	1,5%	1,5%	1,5%
Base costos directos	\$ 87.229.640.000	\$ 100.322.593.200	\$ 187.552.233.200
RESUMEN COSTOS CARGAS PLAN PARCIAL			
DETALLE	UAU 1	UAU 2	TOTAL
COSTOS DIRECTO URBANISMO	\$ 7.624.081.532	\$ 8.514.871.566	\$ 16.138.953.098
	47%	53%	100%
COSTO DE PROGRAMA GESTION A MORADORES	\$ 6.559.862.699	\$ 8.251.077.301	\$ 14.810.940.000
	44%	56%	100%
COSTO CARGAS DE FORMULACION Y GESTOR P.P.	\$ 1.613.748.340	\$ 1.855.967.974	\$ 3.469.716.314
	47%	53%	100%
TOTALES COSTOS CARGAS	\$ 15.797.692.571	\$ 18.621.916.841	\$ 34.419.609.412
	46%	54%	100%

Tabla 25. Cálculo de Cargas del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

COSTOS INDIRECTOS				
CONCEPTO	UAU 1	UAU 2	TOTAL	
% Participacion sobre el 100%	100%	100%	100%	
Costos Ingresos por Ventas	\$ 236.498.200.000	\$ 279.491.200.000	\$ 515.989.400.000	
0,6%	Encargo fiduciario	\$ 1.418.989.200	\$ 1.676.947.200	\$ 3.095.936.400
3,0%	Diseños y estudios	\$ 7.094.946.000	\$ 8.384.736.000	\$ 15.479.682.000
3,0%	Gerencia del proyecto	\$ 7.094.946.000	\$ 8.384.736.000	\$ 15.479.682.000
1,0%	Plan de gestion predial	\$ 2.364.982.000	\$ 2.794.912.000	\$ 5.159.894.000
0,8%	Publicidad	\$ 1.891.985.600	\$ 2.235.929.600	\$ 4.127.915.200
3,0%	Comercializacion y vent	\$ 7.094.946.000	\$ 8.384.736.000	\$ 15.479.682.000
1,0%	R.P.H. - Escrituracion	\$ 2.364.982.000	\$ 2.794.912.000	\$ 5.159.894.000
1,3%	Licencias, aprobacione	\$ 3.074.476.600	\$ 3.633.385.600	\$ 6.707.862.200
4,0%	Costos financieros	\$ 9.459.928.000	\$ 11.179.648.000	\$ 20.639.576.000
1,5%	Interventoria	\$ 3.547.473.000	\$ 4.192.368.000	\$ 7.739.841.000
1,3%	Polizas	\$ 3.074.476.600	\$ 3.633.385.600	\$ 6.707.862.200
21%	TOTALES	\$ 48.482.131.000	\$ 57.295.696.000	\$ 105.777.827.000
	TOTAL PARTICIPACION %	46%	54%	100%

Tabla 26. Cálculo de Costos Indirectos del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

UTILIDADES				
15%	UTILIDAD PROMEDIO	UAU 1	UAU 2	TOTAL
	TOTALES	\$ 35.993.940.000	\$ 41.891.658.000	\$ 77.885.598.000
	% PARTICIPACION	46%	54%	100%
%	CONCEPTO	UAU 1	UAU 2	TOTAL
12%	Residencial VIS	\$ 9.072.000.000	\$ 9.072.000.000	\$ 18.144.000.000
15%	Residencial NO VIS	\$ 3.379.200.000	\$ 3.379.200.000	\$ 6.758.400.000
15%	Comercio y servicios Tipc	\$ 499.800.000	\$ 499.800.000	\$ 999.600.000
15%	Comercio y servicios Tipc	\$ 2.108.850.000	\$ 2.108.850.000	\$ 4.217.700.000
15%	Comercio y servicios Tipc	\$ 4.210.830.000	\$ 2.341.710.000	\$ 6.552.540.000
18%	Comercio y servicios Tipc	\$ 16.723.260.000	\$ 6.771.330.000	\$ 23.494.590.000
16%	Dotacional Tipo 2	\$ -	\$ 17.718.768.000	\$ 17.718.768.000

Tabla 27. Cálculo de Utilidad del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

6.1 BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

Así las cosas, se procede con el balance general del Plan Parcial, para poder establecer los costos del proyecto, el reparto de carga y beneficios. Dando como resultado:

En el proyecto se observan dos unidades de actuación urbanística (UAU), en las cuales es más equitativo el reparto por cargas si se observa la proporcionalidad con relación a las cargas que debe soportar cada UAU, esto va a incidir de manera positiva en la financiación del proyecto sin necesidad de afectar de manera injusta a un grupo de propietarios, que aunque tienen un uso de suelo más rentable, por esa misma razón obtendrían una mayor carga, lo que debería tener un incentivo de obtener mayores beneficios.

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL				
TOTAL INGRESOS		\$ 520.525.400.000	100%	
1	Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 515.989.400.000	99%	
2	Ingresos por recuperacion IVA (3% sobre ventas VIS)	\$ 4.536.000.000	1%	
TOTAL EGRESOS		\$ 389.496.314.514	75%	
3	Total Costos directos de construcción (Cc)	\$ 187.552.233.200	36%	
4	Total Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 105.777.827.000	21%	
5	Costos total cargas gestion social (programa de gestion a moradores)	\$ 14.810.940.000	3%	
6	Costos total cargas de formulacion gestor plan parcial	\$ 3.469.716.314	1%	
7	Utilidad (U)	\$ 77.885.598.000	15%	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Ingresos - Egresos)		\$ 131.029.085.486	25%	
8	Costo total del urbanismo	\$ 16.138.953.098	3%	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO		\$ 114.890.132.388	22%	
9	Valor inicial	\$ 41.338.687.616	8%	
10	Mayor valor del suelo	\$ 73.551.444.773	14%	
DETALLE VALOR DE SUELO				
DETALLE		VALOR m2	VALOR TOTAL	%
1	Valor inicial del suelo	\$ 2.133.714	\$ 41.338.687.616	100%
2	Valor residual del suelo	\$ 5.930.104	\$ 114.890.132.388	278%
3	Diferencia - Porcentaje de incremento	\$ 3.796.390	\$ 73.551.444.773	178%

Tabla 28. Balance General del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

6.2 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS SEGUN MODELO				
CONCEPTO		UAU 1	UAU 2	TOTAL
1	Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 236.498.200.000	\$ 279.491.200.000	\$ 515.989.400.000
2	Ingresos por rescuperacion IVA (3% sobre ventas VIS)	\$ 2.268.000.000	\$ 2.268.000.000	\$ 4.536.000.000
3	Total Costos directos de construcción (Cc)	\$ 87.229.640.000	\$ 100.322.593.200	\$ 187.552.233.200
4	Total Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 48.482.131.000	\$ 57.295.696.000	\$ 105.777.827.000
5	Utilidad (U)	\$ 35.993.940.000	\$ 41.891.658.000	\$ 77.885.598.000
6	VALOR DEL SUELO URBANIZADO (1+2)-(3+4+5)	\$ 67.060.489.000	\$ 82.249.252.800	\$ 149.309.741.800
7	% De distribucion de las cargas según modelo (<i>Hoja 05 Carg</i>)	46%	54%	100,00%
8	Costo total del urbanismo	\$ 7.407.353.651	\$ 8.731.599.447	\$ 16.138.953.098
9	Costos total cargas gestion social (programa de gestion a moradores)	\$ 6.797.830.678	\$ 8.013.109.322	\$ 14.810.940.000
10	Costos total cargas de formulacion gestor plan parcial	\$ 1.592.508.241	\$ 1.877.208.073	\$ 3.469.716.314
11	VALOR RESIDUAL DEL SUELO UTIL (6-8-9-10)	\$ 51.262.796.429	\$ 63.627.335.959	\$ 114.890.132.388
12	Suelo privado aportado	8.655 m2	10.719 m2	19.374 m2
13	Valor residual del suelo por m2 - antes del reparto (11/12)	\$ 5.922.610	\$ 5.936.156	\$ 5.930.104
14	Valor residual del suelo por m2 - despues del reparto	\$ 5.930.104	\$ 5.930.104	\$ 5.930.104
15	Valor del suelo privado - despues del reparto (12*14)	\$ 51.327.659.807	\$ 63.562.472.581	\$ 114.890.132.388
16	VALOR DE TRANSFERENCIAS (11+15)	\$ -64.863.377	\$ 64.863.377	\$ 0
		Menor Valor	Mayor Valor	Balance

Tabla 29. Reparto de Cargas y Beneficios
Fuente: Elaboración propia / Base cuadro de áreas.

7 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

7.1 GESTIÓN

Como ya lo indicamos atrás, el área de intervención sobre la cual se formula el presente Plan Parcial está ubicada en la actuación estratégica N° 3, denominada ciudadela educativa y del cuidado, la cual se caracteriza por priorizar los componentes ambiental y social, generando soluciones desde esas ópticas a la densidad poblacional de Suba, en ese orden de ideas, se enfoca en generar espacio público incluyendo colegios, jardines infantiles, centro de salud, centros culturales.

Teniendo en cuenta lo anterior, hemos optado por implementar un plan parcial de renovación urbana en esta zona, además estamos inmersos en una Área de Integración Multimodal - AIM, nuestro polígono tiene dos vías importantes, la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Longitudinal de Occidente, que hoy día es reserva vial para la línea dos del metro de Bogotá, la cual dejará colindante a nuestro polígono la estación 9 soterrada; todo esto lo hemos considerado como oportunidades importantes para generar renovación urbana, lo que hace necesario repensar un ordenamiento territorial que ofrezca a la ciudad aspectos importantes, como una gran zona de espacio público aprovechable, y actividades por servicios demandadas por la oferta que se presentará, dado el gran flujo transitorio que tendrá la zona.

Es así, como el planteamiento del proyecto está enfocado los siguientes aspectos fundamentales a saber desde lo social y ambiental:

- i. La generación de espacio público pasando de 13.041 m² de espacio público a 22.649 m² con nuestra propuesta.
- ii. Consolidación de actividades por servicios, generando un área importante que podrá ser ofertada a una caja de compensación para la construcción de un centro de bienestar.
- iii. La permanencia de los moradores y las actividades productivas, bajo una política integradora, generosa, y digna.

Dicho lo anterior, el Plan Parcial está concebido con dos unidades de actuación urbanística en virtud del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, y su delimitación se efectuó de manera proporcional distribuyendo las áreas comerciales y residenciales con base en los parámetros contenidos en la Ley 388 de 1997 y el Artículo 370 del Decreto 555 de 2021, facilitando la expedición de licencias y demás intervenciones para ejecutar de manera eficiente la formulación, así mismo cada unidad de actuación urbanística será promovida en dos etapas.

7.2 FINANCIACIÓN

Para adquirir el suelo e incluir a los habitantes del sector, se prevé la vinculación de los moradores como aportantes de la tierra para evitar erogaciones económicas tendientes a la adquisición predial a través de procesos de enajenación voluntaria o posibles expropiaciones administrativas y/o judiciales, para efectuar la integración inmobiliaria del suelo y reconfigurar el terreno de acuerdo con el planteamiento urbanístico. Generar un espacio físico de participación y actividades productivas, durante la fase de formulación y seis meses más.

Frente a los usos definidos en el Plan Parcial, se proponen como mecanismos de financiación para la vivienda VIS subsidios del orden nacional como Mi Casa Ya, distritales a través de la Secretaria Distrital del Habitat y por medio de las Cajas de Compensación Familiar. En el mismo sentido para vivienda NO VIS, existe también financiación con subsidios nacionales y con entidades financieras como fuente alternativa para acceder a créditos hipotecarios para vivienda en general.

El uso comercial por su naturaleza, debe ser financiado por los mismos propietarios y con líneas de crédito disponibles por el Estado o por las entidades financieras en sus modalidades de créditos rotativos, libre inversión y/o hipotecarios.

La construcción de cada etapa considera un periodo de 18 meses, y será el tiempo que se considera en asunción de arrendamientos. El cronograma se elabora por trimestres, con la consideración de iniciar por la Unidad de Actuación Urbanística 2, ya que en la formulación ilustraremos que será la unidad de actuación que más ingresos genera, facilitando con el superávit dar inicio a la construcción de la Unidad de Actuación Urbanística 1, así mismo se consideran dos etapas por cada unidad de actuación.

Frente a lo anterior, el Artículo 370 y siguientes del Decreto 555 de 2021, indica que los planes parciales de renovación urbana deben promover la permanencia de los moradores y de las actividades productivas que tengan localización previa en el área de intervención, la cual cuenta con 289 predios, en los cuales se encuentran 64 actividades productivas y 535 hogares. En la propuesta atenderemos de manera integral y generosa esta obligación, de la siguiente manera:

7.3 POLÍTICA DE MORADORES

7.3.1 Principios Rectores

El Artículo 372 del Decreto 555 de 2021, establece que la política de moradores que deben implementar los planes parciales deben estar cobijados bajo unos principios rectores, los cuales hemos adoptado así:

- **Inclusión:** Nuestra formulación prevé que vamos a vincular a los moradores como aportante del suelo, en ese orden de ideas, la inclusión de ellos será desde el momento cero.
- **Restablecimiento de las condiciones originales:** vamos a mejorar las condiciones actuales, generando un modelo de ciudad moderna, dinámica, protectora, e incluyente.
- **Derecho de preferencia:** además de la reposición de las viviendas, tanto los propietarios como los arrendatarios, tendrán derecho de preferencia para la adquisición de productos inmobiliarios

7.3.2 Estrategias en la Política de Moradores

La formulación del Plan Parcial prevé la vinculación de los moradores como aportante del suelo, en ese orden de ideas, las estrategias serán las siguientes:

Generaremos un espacio físico de participación a los moradores y actividades productivas, durante la fase de formulación y seis meses más. Conformaremos un comité en donde el 50% de los participantes serán designados por la comunidad, garantizando así la participación.

7.3.3 Moradores

Dentro de nuestra investigación encontramos que hay predios donde al interior de este se encuentran uno o dos hogares más bajo la modalidad de subarriendo, en ese orden de ideas, tenemos propietarios de predios que dentro de su vivienda encuentran una forma de ingresos, razón por la cual nuestro Plan Parcial considerará la reposición de los hogares, es decir, no vamos a reponer 289 predios, vamos a reponer 535 hogares. A cada propietario de los 289 predios, le vamos a reponer una vivienda de 45 m² (VIS), por cada hogar que exista en su predio, de esa forma garantizaremos que cada propietario conserve la renta mensual, si fuere el caso, o conserve su unidad familiar, toda vez que existen predios considerados como uno solo, pero al interior viven 2 familias derivadas de la principal, es decir, mamá y papa (un hogar), hijo esposa y nietos (segundo hogar).

Aquellos arrendatarios con más de 2 años de permanencia tendrán derecho de preferencia de compra, en procura de vincularlos a adquirir a través de subsidios, para lo cual haremos alianzas con secretaria del hábitat, así como unos descuentos especiales en el precio.

Se garantizará el pago del arriendo por el periodo comprendido entre la movilización y la entrega de la nueva vivienda en compensación, así mismo garantizaremos la movilización de moradores, en espera que todos los propietarios de predios se vinculen y aporten la tierra, gestionaremos la movilización en dos ocasiones, la del traslado de reubicación y la del traslado a la entrega de sus nuevas viviendas.

7.3.4 Actividades Productivas

Con relación a las actividades económicas, se pretende reconocer como lucro cesante 6 millones de pesos mensuales, durante 18 meses correspondiente a la ejecución del plan parcial a los 64 propietarios del comercio, y su respectivo local una vez sea entregado el proyecto.

7.3.5 Análisis de Arrendamientos de Vivienda

En aras de calcular un presupuesto para la política, hemos realizado un análisis del arrendamiento en el sector con el fin de reubicar temporalmente, por el tiempo de construcción, a los moradores, en ese orden de ideas, encontramos que el valor por metro cuadrado de arrendamiento oscila en \$14.500 m², por tanto, consideramos que un apartamento de 3 habitaciones, dos baños, tiene un promedio de 60 m², por lo que un canon mensual de arriendo en estrato 2 puede estar del orden de \$870.000.



Apartamento en Arriendo, AURES II, Bogotá D.C.

Precio de arriendo	Área Construida	Hab.	Baños
\$800.000	48 m ²	2	1

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Apartamento en Arriendo, Aures, Bogotá D.C.

Precio de arriendo	Área Construida	Hab.	Baños
\$1.000.000	70 m ²	3	2

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar

Imagen 51. Viviendas en Arriendo

Fuente: <https://www.metrocuadrado.com/arriendo/bogota/aures/?search=save&search=save&realEstateBusinessList=arriendo&city=bogot%C3%A1&neighborhood=Aures>



Imagen 52. Viviendas en Arriendo

Fuente: <https://www.fincaraiz.com.co/apartamentoscasas/arriendos?ubicacion=AURES+II+SUBA>

7.3.6 Ejecución de la Política de Moradores

El Plan Parcial, considera vincular el 100% de los predios, correspondiente a 289 predios, en ese orden de ideas, y además teniendo en cuenta que en esos predios tenemos 535 hogares y 64 actividades productivas, vamos a partir de la base, que, si bien vamos a restituir 535 hogares, estos serán entregados a los 289 propietarios, esto en concordancia con el número de hogares que exista en su predio.

No obstante, para efecto de la movilización y la asunción de arrendamientos, partimos de las siguientes premisas:

- La movilización de los hogares se realizará de acuerdo con el modelo de gestión, que serán de dos unidades de actuación y cada una tendrá 2 etapas, la primera de las cuales construirá la vivienda para reubicar a los moradores como eje prioritario.
- De los 535 hogares que actualmente viven en el área de intervención, el 20% es decir 107 hogares, son familias que viven en arriendo y a ellos, el plan parcial, los movilizará por única vez, y asumirá el arrendamiento por 6 meses.
- El plan parcial prevé en la política, que los propietarios deban pagar indemnización por terminación anticipada de los contratos de arrendamiento, los cuales equivalen a 3 canones de arrendamiento que se les entregará a los arrendatarios.
- Para el 80% restante, consideramos movilizar por 2 veces a estos moradores, es decir, 428 hogares, en los cuales claramente están incluidos los conformados por los 289 propietarios de los predios. Así mismo el plan parcial asumirá el canon de arrendamiento por el tiempo que dure la construcción de la vivienda.
- La construcción de cada etapa considera un tiempo de 18 meses, y este será el tiempo que se considera en asunción de arrendamientos.

TOTAL HOGARES	535
TOTAL VIVIENDAS	289
TOTAL COMERCIO	64

Tabla 30. Inventario Hogares, Viviendas y Comercio
Fuente: Elaboración propia

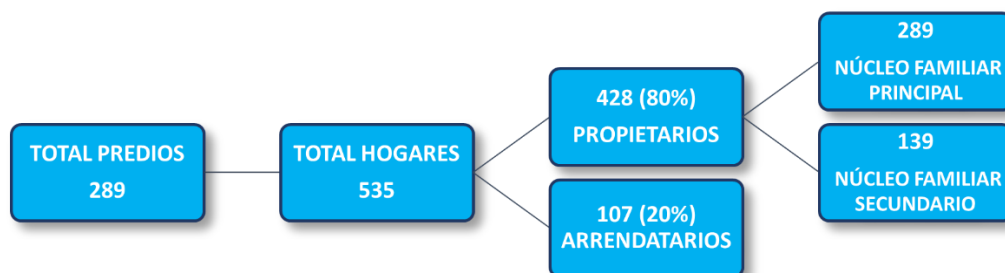


Tabla 31. Propietarios y Arrendatarios
Fuente: Elaboración propia

* Se considera que, dentro de los 428 hogares, se incluyen los 289 propietarios, así mismo, el excedente se considera que son hogares que vamos a reubicar porque son familias del mismo núcleo familiar del propietario.

**Se considera que los 107 son familias que viven en arriendo dentro de los 289 predios, por ende, serán hogares a los que solamente se les moviliza la primera vez, y el plan parcial les asume 6 canon de arrendamiento.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	TOTAL HOGARES	PORCENTAJE POR UAU	ETAPAS POR UAU	PORCENTAJE POR ETAPAS	NUMERO DE HOGARES POR ETAPAS	PROPIETARIOS	ARRENDATARIOS
UAU 1	237	44%	ETAPA 1	57%	135	108	27
			ETAPA 2	43%	102	82	20
UAU 2	298	56%	ETAPA 1	30%	89	72	18
			ETAPA 2	70%	209	167	42
TOTALES	535	100%			535	428	107

Tabla 32. Distribución de hogares a reubicar por unidad de actuación
Fuente: Elaboración propia

7.3.7 Cronograma para efectos de Reubicación de los Moradores

El cronograma se elabora por trimestres, considerando que se iniciará por la unidad de actuación 2, así mismo se consideran 2 etapas por cada unidad de actuación, y la asunción de arrendamientos será por 18 meses para el 80% de los hogares, y de 6 meses para el 20% de los hogares.

	TAREA	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	FORMULACION DEL PROYECTO														
UAU 2 ETAPA 1	PROCESO DE VINCULACION DE MORADORES UAU 2 DE LA ETAPA 1														
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTOS DE QUIEN SI SE VINCULAN - UAU 2 DE LA ETAPA 1														
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTO DE QUIENES NO SE VINCULAN Y MOVILIZACION - UAU 2 DE LA ETAPA 1														
	PUNTO DE EQUILIBRIO														
	OBRAS														
	ENTREGA DE LA NUEVA UNIDAD DE A LOS HOGARES DE LA UAU 2 ETAPA 1														
UAU 2 ETAPA 2	PROCESO DE VINCULACION DE MORADORES UAU 2 DE LA ETAPA 2														
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTOS DE QUIEN SI SE VINCULAN - U2U 2 DE LA ETAPA 2														
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTO DE QUIENES NO SE VINCULAN Y MOVILIZACION - UAU 2 DE LA ETAPA 2														
	PUNTO DE EQUILIBRIO														
	OBRAS														
	ENTREGA DE LA NUEVA UNIDAD DE A LOS HOGARES DE LA UAU 2 ETAPA 2														

Tabla 33. Cronograma UAU 2
Fuente: Elaboración propia

	TAREA	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE	TRIMESTRE
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
UAU 1 ETAPA 1	PROCESO DE VINCULACION DE MORADORES UAU 1 DE LA ETAPA 1														
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTOS DE QUIEN SI SE VINCULAN - UAU 1 DE LA ETAPA 1														
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTO DE QUIENES NO SE VINCULAN Y MOVILIZACION - UAU 1 DE LA ETAPA 1														
	PUNTO DE EQUILIBRIO														
	OBRAS														
	ENTREGA DE LA NUEVA UNIDAD DE A LOS HOGARES DE LA UAU 1 ETAPA 1														
UAU 1 ETAPA 2	PROCESO DE VINCULACION DE MORADORES UAU 1 DE LA ETAPA 2														
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTOS DE QUIEN SI SE VINCULAN - U2U 1 DE LA ETAPA 2														
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTO DE QUIENES NO SE VINCULAN Y MOVILIZACION - UAU 1 DE LA ETAPA 2														
	PUNTO DE EQUILIBRIO														
	OBRAS														
	ENTREGA DE LA NUEVA UNIDAD DE A LOS HOGARES DE LA UAU 2 ETAPA 2														

Tabla 34. Cronograma UAU 1
Fuente: Elaboración propia

7.3.8 Reconocimientos Económicos por Reubicación

El presupuesto destinado para la política de moradores, presenta un total de \$14.661.140.000, el cual corresponde a:

UAU	ACTIVIDAD	TOTAL
UAU 1	ESPACIO FISICO EN EL AMBITO DE PROYECTO PARA MORADORES	\$ 21.600.000
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTO DE HOGARES* (PROPIETARIOS)	\$ 2.969.136.000
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTO DE HOGARES** (ARRENDATARIOS)	\$ 247.428.000
	MOVILIZACION	\$ 82.950.000
UAU 2	ASUNCION DE ARRENDAMIENTO DE HOGARES* (PROPIETARIOS)	\$ 3.733.344.000
	ASUNCION DE ARRENDAMIENTO DE HOGARES** (ARRENDATARIOS)	\$ 311.112.000
	MOVILIZACIÓN	\$ 104.300.000
UAU 1 y 2	MOVILIZACION FINAL	\$ 149.800.000
	INDEMNIZACIONES ARRENDATARIOS NO VINCULADOS (TRES CANON)	\$ 279.270.000
	LUCRO CESANTE ACTIVIDADES ECONOMICAS	\$ 6.912.000.000
TOTAL		\$ 14.810.940.000

Tabla 35. Reconocimiento Económico
Fuente: Elaboración propia

7.3.9 Valorización para los Moradores – Aportantes

En los dos productos inmobiliarios, vivienda y locales con los que se establece el pago en especie para el suelo, el promotor tiene como egreso el costo directo de construcción del área vendible y no vendible de cada unidad más la proporción de costos indirectos, y deja de percibir los ingresos por ventas, que al final del negocio son el valor de más por valorización del producto inmobiliario, la mayor ganancia y el atractivo para los propietarios.

CALCULO DE VIVIENDAS PARA PAGO EN ESPECIE POR APORTE DE SUELO		
1	Valor residual del suelo	\$ 114.890.132.388
2	Cantidad de predios aportados	289 Und
3	Valor promedio a remunerar +(1/2)	\$ 397.543.711
4	Valor unidad de vivienda VIS	\$ 175.000.000
5	Equivalencia a remunerar en viviendas VIS +(3/4)	2,27 Und
6	Cantidad de viviendas para pago por suelo +(2*5)	657 Und
7	Hogares a reubicar	535 Und

Tabla 36. Propuesta Valorización Moradores
Fuente: Elaboración propia

7.4 VEHÍCULO DE GESTIÓN

7.4.1 Patrimonio Autónomo del Plan Parcial

El Plan Parcial se ejecutará a través de un contrato de Fiducia Mercantil irrevocable, donde se vincularán varias personas, naturales o jurídicas de derecho privado, en coordinación con entidades públicas de acuerdo con sus competencias, con el objeto de planificar, recibir en aporte tierra, administrar recursos, ejecutar las obras urbanísticas e inmobiliarias necesarias para la ejecución del plan parcial; garantizando a todos los vinculados el éxito del proyecto.

Las partes intervinientes serán:

- Fiduciaria: Vigilada por la superintendencia Financiera
- Fideicomitentes Aportantes: Cada Propietario que aporte su inmueble, quien lo hagan dentro del primer trimestre tendrá un descuento preferencial en la adquisición de productos inmobiliarios
- Fideicomitentes Arrendatario: Cada arrendatario que no se oponga ante su arrendador, tendrá la posibilidad de ser vinculado al proyecto con el fin de optar por la adquisición de una vivienda a través de subsidios de la secretaria del hábitat
- Inversionistas: Terceros interesados en invertir en el desarrollo inmobiliario
- Promotor: Será el privado interesado en desarrollar el proyecto

Desde la constitución del Fideicomiso se definirán las dos unidades de actuación urbanísticas, cada una con dos etapas, con el fin de regular las transferencias necesarias entre cada unidad de actuación urbanística, y así garantizar el flujo de caja necesario para desarrollar las etapas del proyecto.

En este patrimonio autónomo deberán agotarse 3 fases:

- Fase I: Vinculación de Fideicomitentes, Aportes de la tierra, Aportes de recursos iniciales, Administración y ejecución de política de moradores.
- Fase II: Contratación de los estudios y diseños para el cierre del presupuesto final, contratación de obras – Migración a Las preventas, y a los Fideicomisos inmobiliarios
- Fase III: Entrega de las Obras y Liquidación de los contratos.

7.4.2 Patrimonio Autónomo Inmobiliario

De manera concomitante con la fase II del desarrollo urbanístico, cobijado por el patrimonio autónomo conformado para tal fin; se deberá constituir los encargos fiduciarios de preventas y el contrato de Fiducia Mercantil irrevocable, donde se vinculará a los compradores del proyecto, con el objeto de administrar, recursos, ejecutar las obras inmobiliarias, necesarias para la ejecución del proyectos de vivienda, comercio y servicios, siempre que se logren los puntos de equilibrio a través de los encargos fiduciarios correspondientes.

8 CONCLUSIONES

El área de intervención sobre el cual se formula el presente plan parcial está ubicado en la actuación estratégica N° 3 llamada ciudadela educativa y del cuidado, en la que sus usos en su mayoría son residencial y comercial de menor escala, por ende existe una gran movilidad de su población carente de vías aptas para el flujo y espacio público en el sector. Al respecto la zona de la formulación requiere de equipamientos dotacionales educativos, culturales y de atención médica.

Lo anterior genera una necesidad de mejorar las condiciones para la comunidad, que potencialice las actividades comerciales, culturales, y de servicios con el fin de generar una reactivación económica, maximizando el espacio público en concordancia con el modelo de ocupación territorial señalado en el P.O.T propendiendo su desarrollo sostenible y amigable con el medio ambiente.

Es así, como el planteamiento del proyecto se enfocó en tres aspectos fundamentales a saber: generación de espacio público, consolidación de actividades por servicios y los moradores del sector. Lo anterior con base en las condiciones urbanas presentadas en la actuación estratégica, pues estamos además frente a un AIM (Área de Integración Multimodal).

En este orden de ideas, el plan parcial en la modelación y formulación de las dos unidades de actuación urbanística, dentro del ejercicio académico, logró solucionar de manera coherente los problemas esgrimidos en el diagnóstico del presente documento, evidenciándose en el planteamiento urbanístico, distribución de las áreas y el ejercicio financiero.

Se reconfiguró el territorio entregando un 70% de espacio público, aumentando el tránsito peatonal a través de ampliación de andenes, una gran plazoleta y un parque cuyas áreas triplicaron las iniciales, sin dejar atrás la solución soterrada de parqueadero vehiculares. Se asumió la construcción de la infraestructura correspondiente al equipamiento y se ubicó en una zona de preponderancia, dado que está localizada por el lado noroccidental con acceso por la calle 129 D y la plazoleta.

Teniendo en cuenta el desarrollo del sector del área de intervención y los análisis realizados durante la ejecución del presente trabajo, se considera que la propuesta de Plan Parcial es viable y cuenta con una buena proyección en el tiempo, lo cual evidencia la existencia de un nicho de negocio y aceptación del mismo, por lo que se espera una buena acogida de los productos inmobiliarios ofrecidos.

Así mismo, es claro el mercado al cual se va a dirigir el Plan Parcial, a nivel nacional más del 50% de las construcciones que se desarrollan son informales, es decir no son diseñadas ni ejecutadas por arquitectos y/o ingenieros, lo que sugiere una oportunidad para los estratos bajos que finalmente son aquellos con mayor necesidad de una vivienda digna.

La garantía para que los desarrolladores se interesen en la ejecución de un Plan Parcial con vivienda social, es el equilibrio que se pueda manejar entre las cargas que asumirá el desarrollador y los beneficios de norma y tributarios que permita la ejecución y comercialización del mismo, garantizando el acceso de vivienda a la población objetivo, la recuperación de las inversiones al desarrollador y un ejercicio de ciudad planificada.

Es necesario que la administración sea flexible ante la utilización de los instrumentos y las posibilidades de su aplicabilidad con el fin de dar cabida a opciones de financiación del plan, un ejemplo de ello es que los Usos del Suelo permitan generar diferentes actividades que sean atractivas para los posibles inversionistas, es por esto que, el Aprovechamiento Económico del Espacio Público, puede ir de la mano en el proceso de renovación que se quiere lograr.

En términos generales, podemos garantizar el desarrollo del Plan con los instrumentos de financiación nombrados anteriormente y teniendo en cuenta:

- Reconocer e identificar las formas de ocupación y apropiación del suelo urbano.
- Impulsar la participación ciudadana más allá de las socializaciones de resultados.
- Reconocer la complejidad del territorio, pues las ciudades colombianas, generalmente son el resultado de un proceso de urbanización informal.
- Implementar procesos incluyentes con equidad y justicia social a partir de la realización de una acción integral concertada sobre el territorio.
- Resignificar el Espacio Público para que este sea el dinamizador de las actividades urbanas y fomente los procesos de democracia ciudadana.
- Generar herramientas que permitan la continuidad de los proyectos y no sean afectados por los cambios de gobiernos.
- Tener una clara coordinación interinstitucional.
- La realización de alianzas estratégicas con el Sector Privado
- Desarrollo de programas y proyectos urbanísticos y sociales, con iniciativas que puedan detener el proceso de degradación de las ciudades, superar el

desarrollo predio a predio y ejecutar una recualificación de su entorno físico, económico y social.

Cabe mencionar que, la renovación urbana mediante Planes Parciales, puede ser entendida como un instrumento de gestión del suelo que tiene como objetivo mejorar las condiciones de un sector determinado, mediante el cual se busca la transformación de zonas de la ciudad que han sido desarrolladas y se encuentran en estado de deterioro o no están siendo aprovechadas.

Sin embargo, para que se logren proyectos exitosos, se requiere que la ciudad evolucione y supla las necesidades de la población que se encuentra en constante crecimiento, además de que haya una gestión de suelo apropiada, que se genere integración del proyecto con el entorno, que realmente se cumpla con las necesidades habitacionales básicas. Al momento de implementar un Plan Parcial, se debe abordar desde diferentes aspectos e interdisciplinariedades y tener en cuenta las dinámicas sociales y culturales, las redes y tejidos familiares y ciudadanos, y ser el eje estructurante del proyecto, ya que esto garantiza más allá de lo técnico, el éxito de las intervenciones, consolidando un desarrollo social, cultural, económico y ambiental, que mejore la calidad de vida de los ciudadanos.

9 BIBLIOGRAFÍA

Decreto 555 del 2021

Ley 388 de 1997

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015

Proceso de Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C.

Documento de diagnóstico 2020 diagnóstico por localidades No. 11 Suba

ANEXOS - Decreto por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

www.dane.gov.co

[https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion)

[tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion)

www.camacolcundinamarca.co

www.galeriainmobiliaria.com.co

www.fincaraiz.com.co

<https://mapas.bogota.gov.co>

<https://bogota.gov.co/bog/pot-2022-2035/>