



Maestría en derecho y gestión urbanística

Universidad Colegio Mayor
Nuestra Señora del Rosario



Universidad del
Rosario

Integrantes:

Abg. Kira Vanesa Diaz Sandoval
Arq. Yendaliht Torres Camacho

¿Por qué ?



REVERDECER



REVITALIZAR



CONECTAR

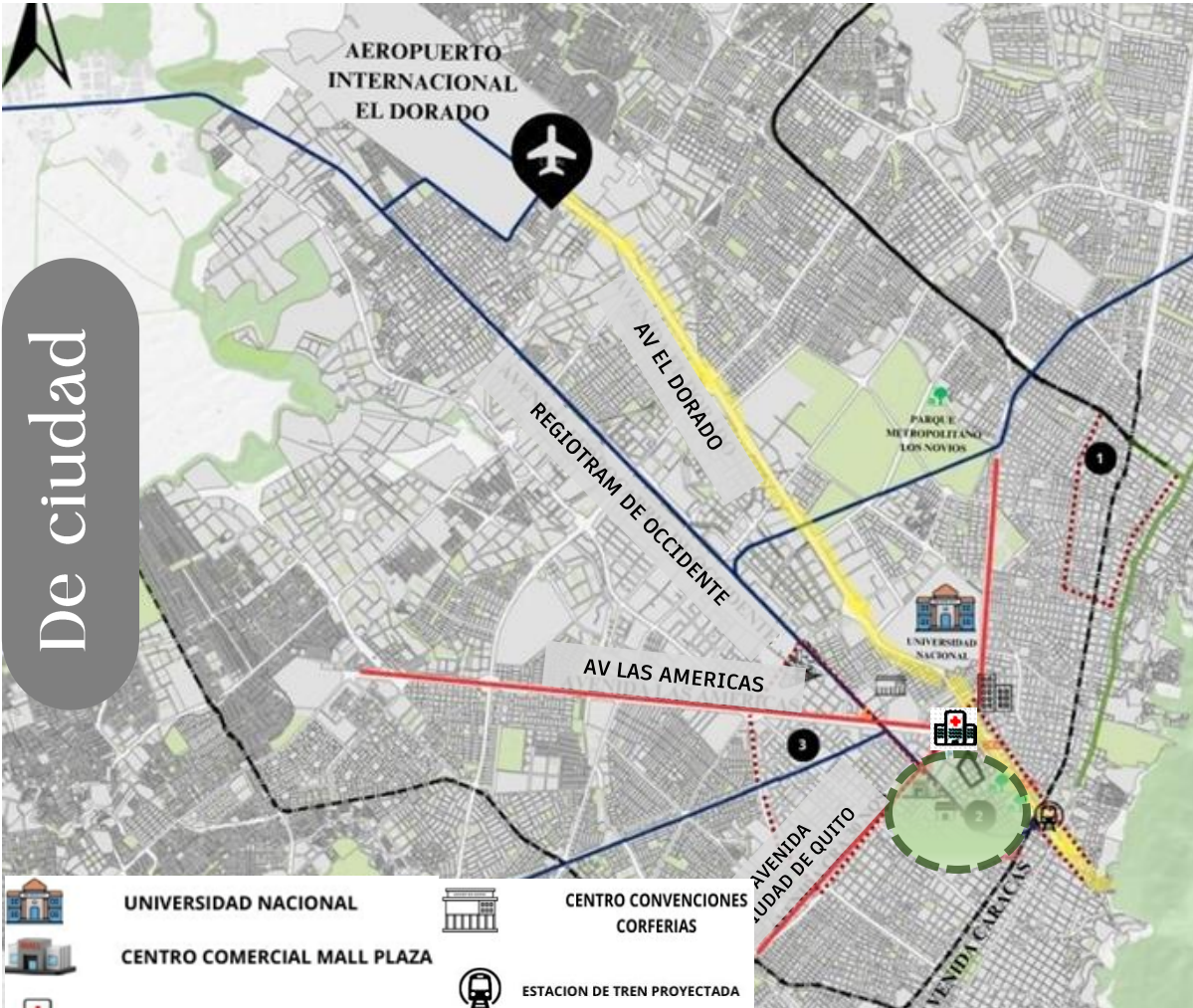


1.1 DETERMINANTES

Diagnóstico
Multiescalar
01



Anillo de la Innovación y
Conocimiento de Bogotá.



De ciudad

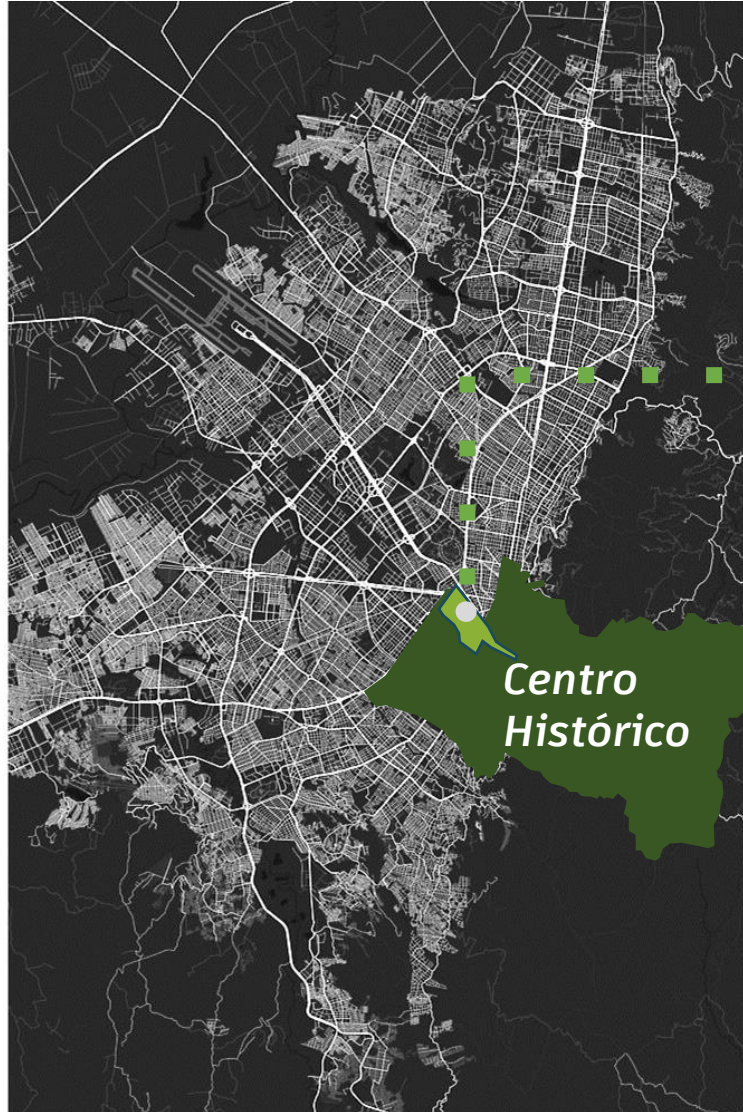
- UNIVERSIDAD NACIONAL
- CENTRO COMERCIAL MALL PLAZA
- HOSPITAL MEREDI
- CAD
- CENTRO CONVENCIONES CORFERIAS
- ESTACION DE TREN PROYECTADA
- ESTACION DE TRANSMILENIO ESTACION NQS REGIOTRAM
- AVENIDA FERROCARRIL DE OCCIDENTE



De sector

- Actuaciones estratégicas
- Equipamientos Educativos
- Equipamientos de Salud
- Distrito de Ciencia Tecnología e Innovación

1.2 LOCALIZACIÓN



AE

Actuación Estratégica 12
Pieza Reencuentro

L

Localidad
Los Mártires

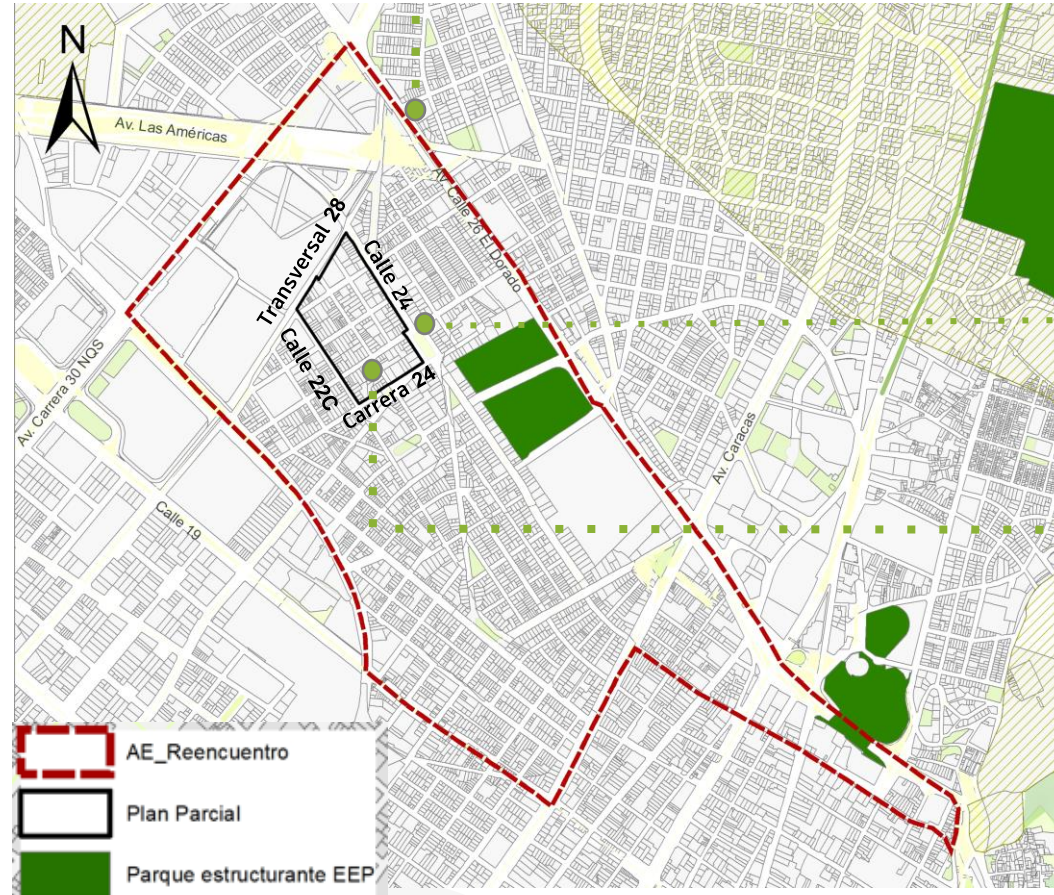
B°

Barrio
Samper Mendoza

PP

**Plan Parcial
EcoVitalia**

Carrera 24,
Transversal 28,
Calle 24, Calle 22C



BOGOTÁ



DIAGNÓSTICO



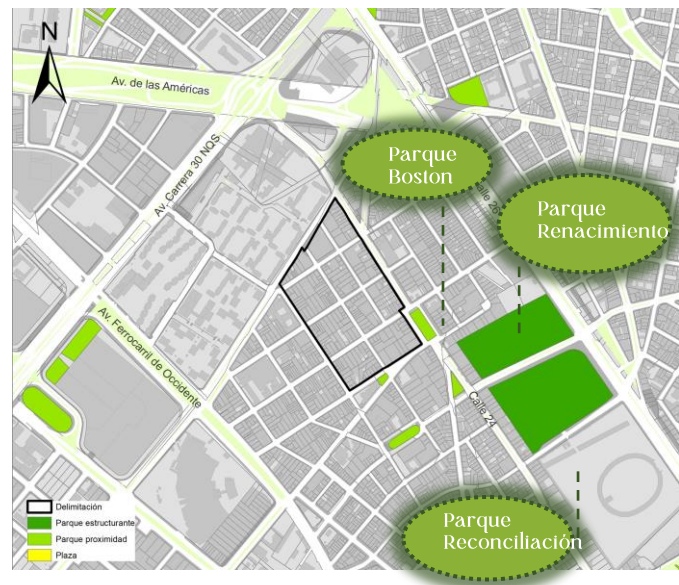
Universidad del
Rosario



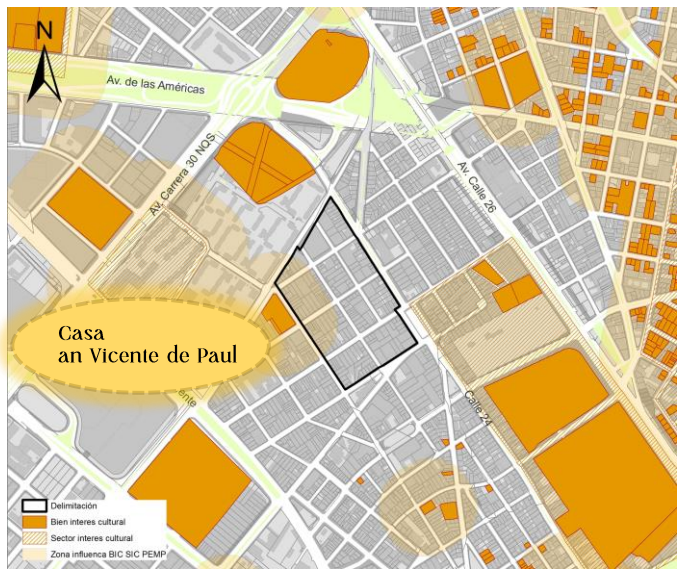
1.4 ESTRUCTURAS TERRITORIALES

Art. 40. Establecen las pautas y orientan la actuación del suelo urbano y rural de las 4 estructuras

Art. 41
Estructura Ecológica Principal



Art. 80
Estructura Integradora Patrimonios



1.4 ESTRUCTURAS TERRITORIALES

M

Sistema de Movilidad
Vías y transporte

EP

Sistema de Espacio Público
Parques, plazoletas

Art. 88

Estructura Funcional y del Cuidado



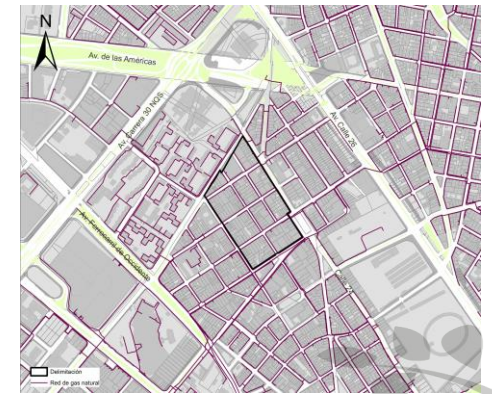
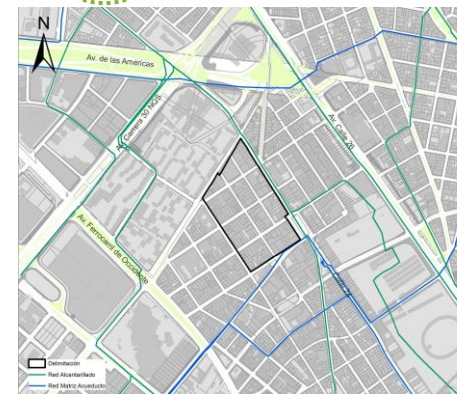
Transversal 28



Calle 22C

SP

Sistema de Servicios Públicos



Red Alcantarillado Red Matriz Acueducto Red gas

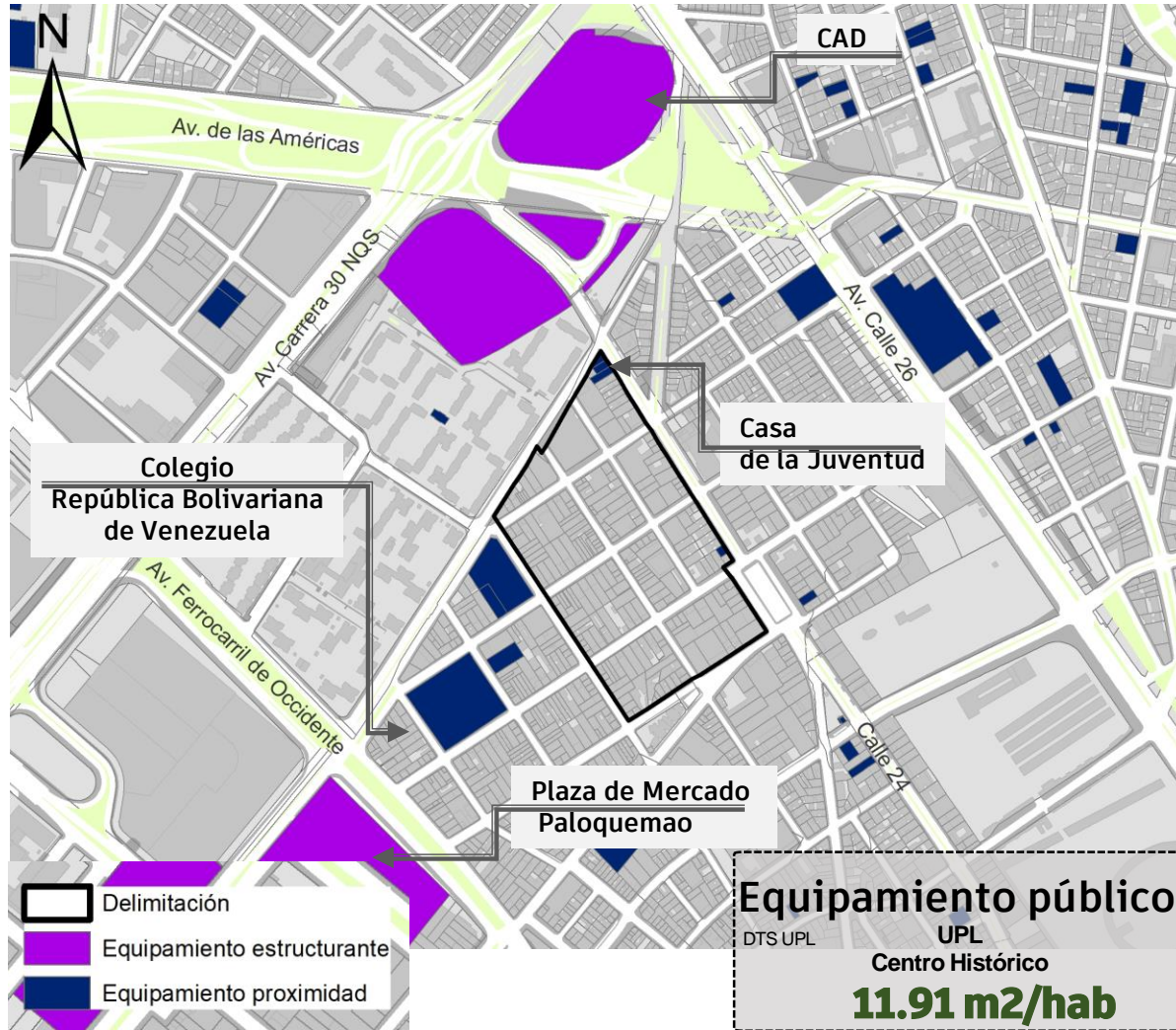
1.4 ESTRUCTURAS TERRITORIALES



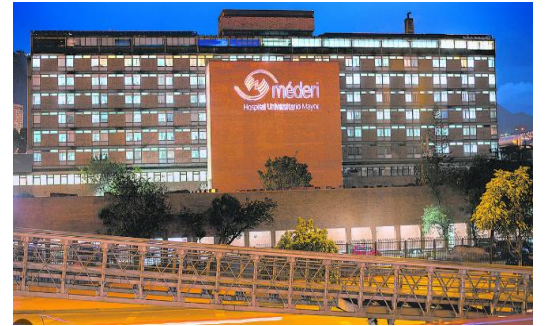
Sistema del Cuidado y Servicios Sociales Equipamientos

Art. 88

Estructura Funcional y del Cuidado



Plaza de Mercado Samper Mendoza



Hospital Méredí



Parroquia San Pedro Claver



Colegio República Bolivariana de Venezuela

1.4 ESTRUCTURAS TERRITORIALES

11

Manzanas

Art. 100

Estructura Socioeconómica, Creativa y de innovación



218

Lotes

289

Und. Prediales

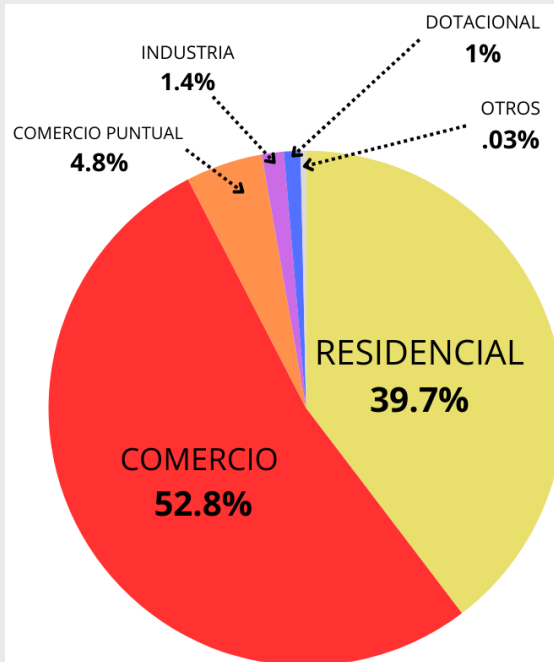
PP

8 Hectáreas



2-3

Cantidad Lotes y Unidades Prediales



Usos del suelo Existentes

Situación Actual



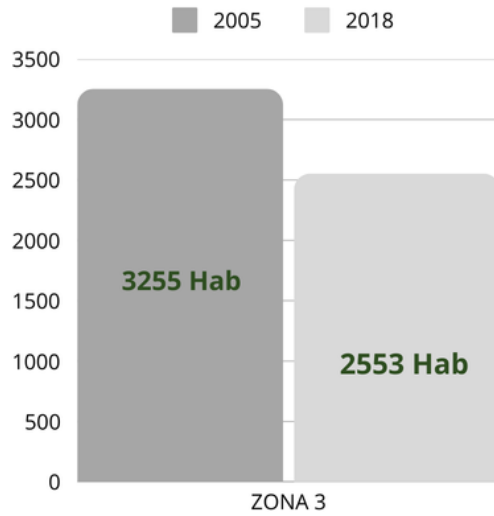
1.4 ESTRUCTURAS TERRITORIALES

Población

A.E

Art. 100

Estructura Socioeconómica, Creativa y de innovación



15 y 39 años



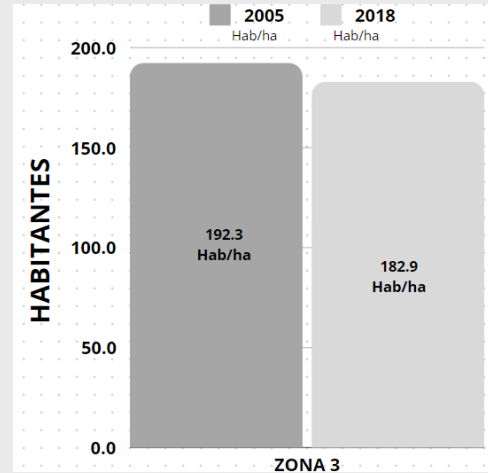
Hogares



Año 2005
3.4 p

Año 2018
2.4p

Densidad

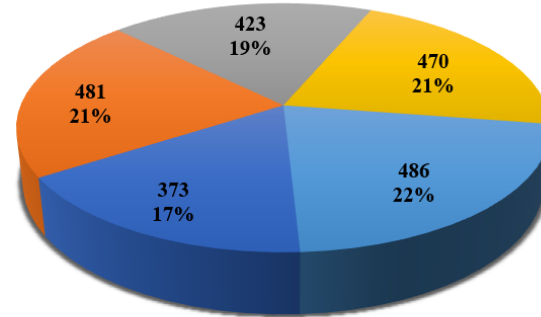


Año 2005
192.3H/h

Año 2018
182.9H/h

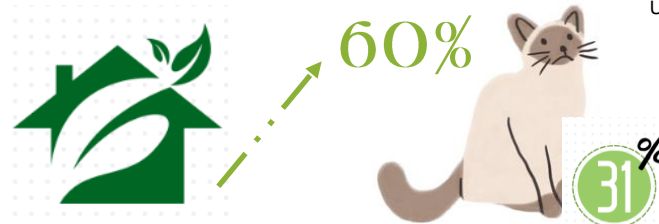
Estudiantes Universitarios

Estudiantes de Medicina que han cursado el internado, en los últimos 5 años

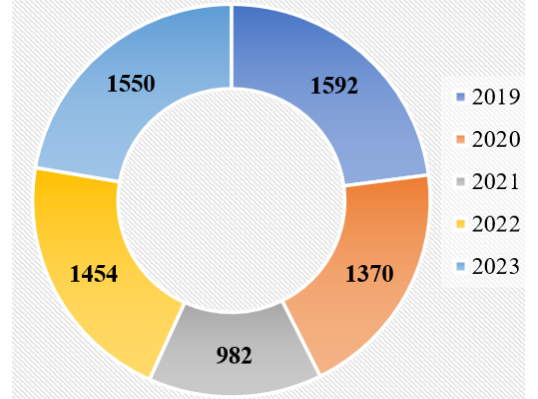


2.233 Estudiantes

Mascotas



Estudiantes de Medicina que han realizado Rotaciones, en los últimos 5 años



6.948 Estudiantes.

Valor del suelo

UAECD

\$ 3.500.000

Promedio valor de referencia /manzana

1.5 CONCLUSIONES ESTRUCTURAS TERRITORIALES

DESAFIOS y OPORTUNIDADES



Envejecimiento en la infraestructura de las edificaciones

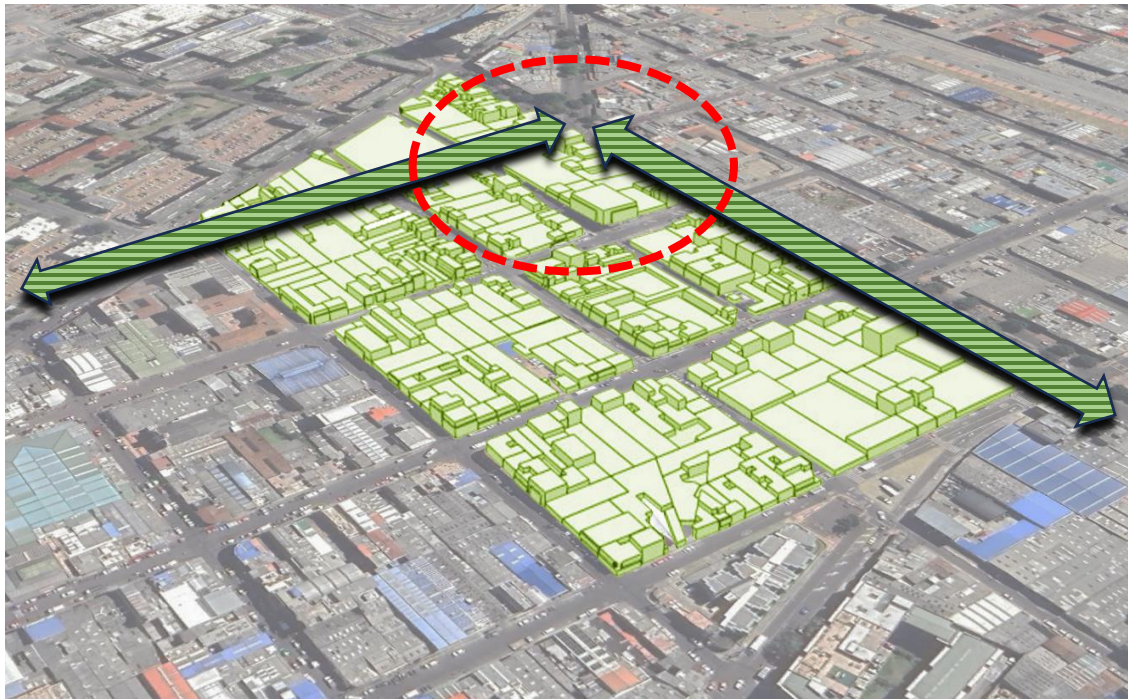


NO hay espacio público para el encuentro y el esparcimiento.

Altura máxima de las construcciones no supera los 4 pisos.



El sector no tiene espacios destinados al cuidado y bienestar animal.



Desplazamiento y disminución de la población Residente.



Elementos articuladores





FORMULACIÓN



Universidad del
Rosario



1.3 CONDICIONES NORMATIVAS

Art. 301

Tratamiento Renovación

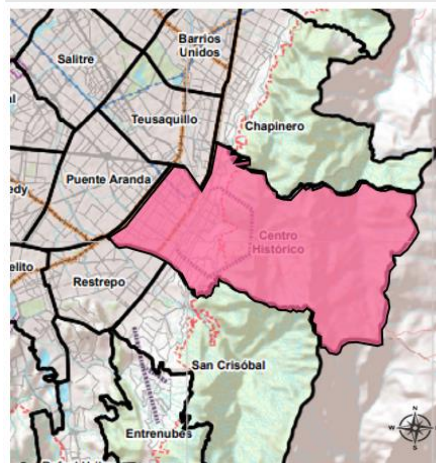


Art. 240

Área de actividad Estructurante Receptora de vivienda de interés social.



Normativa Distrital
Decreto 555 de 2021
Plan de Ordenamiento Territorial



UPL-23
Centro Histórico
Decreto No 574 de 2023

Actuación Estratégica 12
Pieza Reencuentro
Resolución 2000 de 2023



Reverdecer

Espacio público

Diversidad Usos

Destinar suelo
VIP- VIS

2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Formulación 02



REVERDECER

Arbolado urbano, zona verde en placa e infraestructura vegetada en cubierta



REVITALIZAR

Mantener la actividad comercial, desarrollando nuevos locales comerciales.
Re densificar el territorio y aminorar la transición demográfica a personas adultas.
Mezcla adecuada de usos



CONECTAR

Rehabilitar, ampliar, mejorar la Movilidad Carrera 27 y la calle 23.
Generación de espacio público efectivo con conectividad a la calle 24.
Equipamiento público que promueve la asistencia, la protección y el cuidado de los más vulnerables.
Conexión con el cuidado y la competencia en un entorno sostenible

Decreto 555 de 2021

2,2 MARCO NORMATIVO

Marco Normativo Nacional

Ley 388 de 1.997

Artículo 160
Condiciones para conformar y consolidar Corredores Verdes.

Artículo 233
Usos permitidos en Bogotá, D.C.

Artículo 243
Usos del suelo permitidos por área de actividad.

Artículo 248
Acciones de impacto urbanístico.

Artículo 260
Altura máxima de las edificaciones.

Artículo 261
Condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos

Artículo 266
Numeral 2, índice de construcción efectivo.

Artículo 268
Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos.

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2.015

Artículo 269
Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público

Artículo 301
Tratamiento de renovación urbana.

Artículo 305
Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana.

Artículo 317
Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Artículo 318
Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público

Artículo 322
Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción

Ley 2079 de 2021

Disposiciones en materia de Vivienda y Hábitat

Artículo 328
Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción del Plan Parcial

Artículo 329
Obligación Urbanística para equipamiento público.

Artículo 370 Protección a moradores y actividades productivas.

Artículo 384- Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva

Artículo 386
Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.

Artículo 546
Participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística

Decreto 574 de 2023
Reglamentación UPLs Centro Ampliado, UPL 23-Centro Histórico

Ficha Normativa
Normas Generales
Decreto Distrital 555 de 2021

Resolución 2000 de 2023 Directrices para la definición público AE 12 Pieza Reencuentro

Decreto Distrital 603 de 2022 Manual de normas comunes tratamientos (Anexo 5).

Decreto Distrital 072 de 2023 Disposiciones sobre Espacio Público.

Decreto 263 de 2023 Manual de espacio público

Decreto 122 de 2023 Vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios.

Decreto 583 de 2023 Ecurbanismo y construcción sostenible

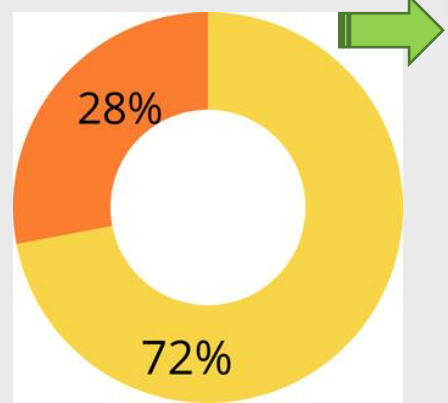
Decreto Distrital 563 de 2023 Política de protección a Moradores y Actividades productivas.



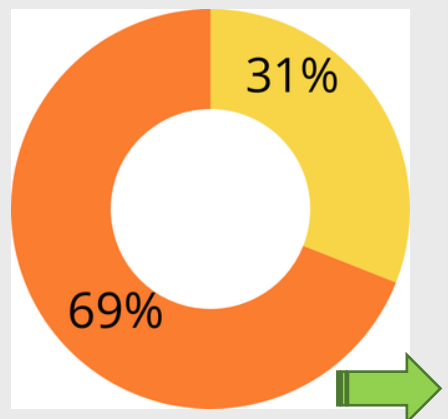
2.3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



PP 8 Hectáreas
AREAS INICIALES



■ Área Privada
■ Área Pública *Art. 528*



AREAS PROPUESTAS

CUADRO DE AREAS

CATEGORÍA	Área m ²	AB
EXISTENTE		
Área Bruta	80,317 m ²	100%
Área de reserva Malla Vial Arterial proyectada Carrera 27	2,112 m ²	3%
Espacio público existente	20,354 m ²	25%
Área privada existente	57,851 m ²	72%
PROPUESTA		
Área planificación	80,317 m ²	
Área de reserva Malla Vial Arterial proyectada Carrera 27	2,112 m ²	3%
AREA DE VERIFICACIÓN	78,205 m ²	
Espacio público existente	20,354 m ²	
AREA DE TERRENO	59,963 m ²	
Espacio público existente	20,354 m ²	25%
AREA CALCULO OBLIGACIÓN URBANISTICA (65% AV)	50,833 m ²	
CARGA LOCAL EN SUELO	29,492 m ²	37%
Control Ambiental	2,701 m ²	3%
Ampliación Malla vial intermedia	874,39 m ²	1%
ÁREA ÚTIL + AREA LIBRE APAU	24,782 m ²	31%

69%

2.3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

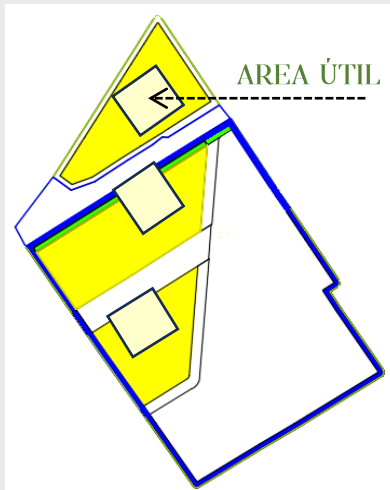
PROPUESTA 1 CUADRO DE AREAS

Espacio público existente	25%
ÁREA ÚTIL + AREA LIBRE APAU	10%
Carga local en suelo + Reserva carrera 27	65%

Art. 328 →	AREA DE VERIFICACIÓN	78,205 m ²	AV
	Área de reserva Malla Vial Arterial proyectada Carrera 27	2,112 m ²	← 3%
	AREA CALCULO OBLIGACIÓN URBANÍSTICA (65% AV)	50,833 m ²	
	CARGA LOCAL EN SUELO	49,145 m ²	← 62%
	Espacio público de proximidad	41,620 m ²	← 53%
	Control Ambiental	1,818 m ²	← 2%
Art. 329 →	Carga local de equipamiento	5,706 m ²	← 7%

ART. 318- Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

PROPUESTAS 1



RESOLUCION 624/24 Valor Tope del M2 para la liquidación del pago compensatorio en dinero. Para el año 2024 el valor es de \$ 409.000

PROPUESTA 2 CUADRO DE AREAS

Espacio público existente	25%
ÁREA ÚTIL + AREA LIBRE APAU	31%
Carga local en suelo + Reserva carrera 27	44%

AREA DE VERIFICACIÓN	78,205 m ²	AV
Área de reserva Malla Vial Arterial proyectada Carrera 27	2,112 m ²	← 3%
AREA CALCULO OBLIGACIÓN URBANÍSTICA (65% AV)	50,833 m ²	
CARGA LOCAL EN SUELO	32,150 m ²	← 41%
Espacio público de proximidad	27,622 m ²	← 35%
Ampliación Calle 23	874 m ²	← 1.1%
Control Ambiental Valido como espacio público	1,782 m ²	← 2.3%
Carga local de equipamiento	1,870 m ²	← 3.4%

AREA A COMPENSAR EN DINERO	16,571 m ²	← 21%
-------------------------------	-----------------------	-------

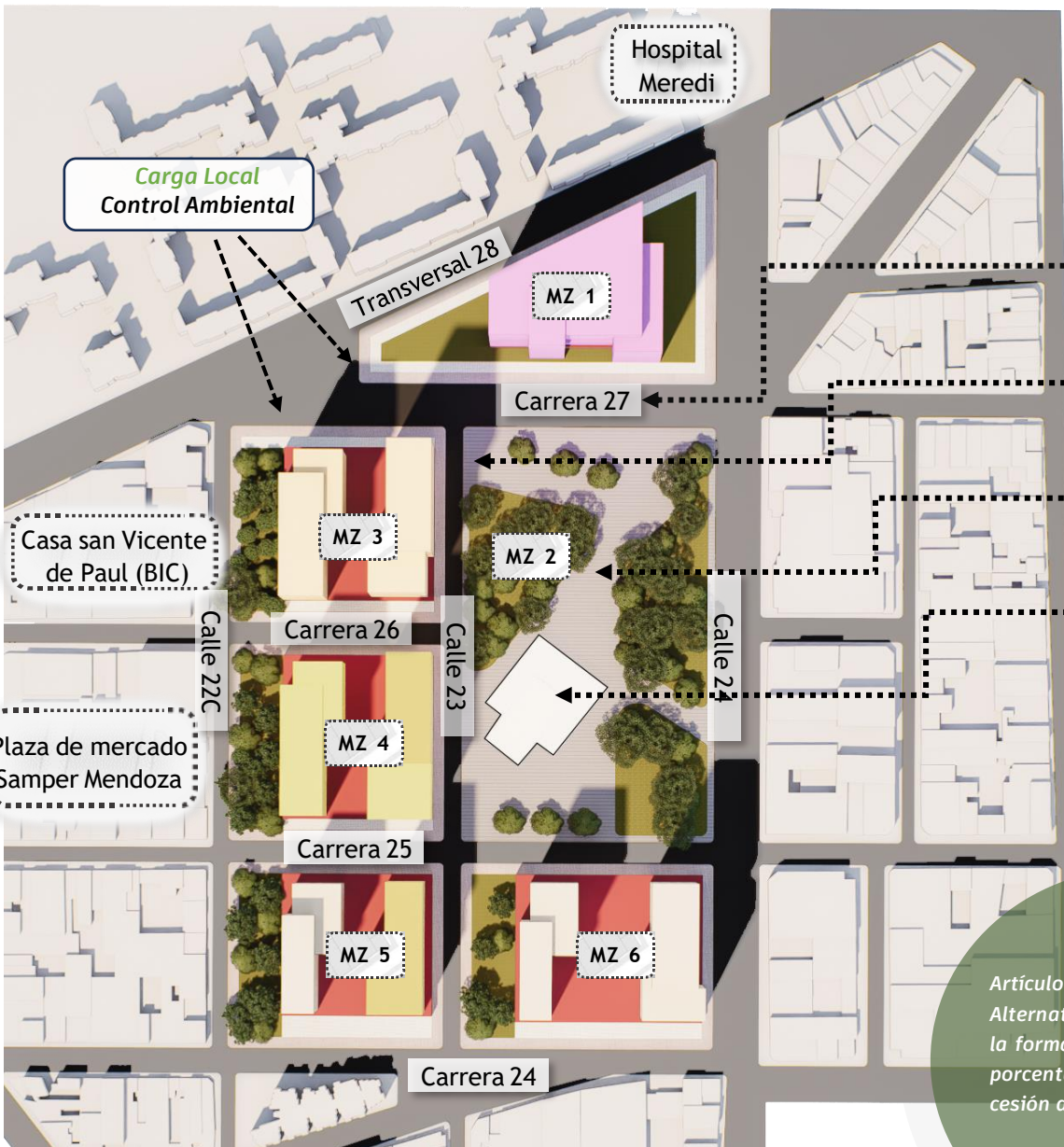
PROPUESTAS 2



Área de Verificación



2.3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



- Carga general Reserva vial carrera 27
- Carga Local Ampliación calle 23
- Carga Local Espacio público proximidad
- Carga Local Equipamiento público

Artículo 269
 Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público

Obligación Urbanísticas

PROPUESTA 2 CUADRO DE AREAS

Art. 328 →	AREA DE VERIFICACIÓN	78,205 m ²	AB	
	Área de reserva Malla Vial Arterial proyectada Carrera 27	2,112 m ²	3%	En sitio 44%
	Espacio público existente	20,354 m ²	25%	
	ÁREA ÚTIL	24,782 m ²	31%	
	Carga local en suelo	32,150 m ²	41%	
	AREA CALCULO OBLIGACIÓN URBANÍSTICA (65% AV)	50,833 m ²	65%	
	CARGA LOCAL EN SUELO	32,150 m ²		
	Espacio público de proximidad	27,622 m ²	35.3%	
	Ampliación Calle 23	874 m ²	1.1%	
	Control Ambiental Valido como espacio público	1,782 m ²	2.3%	
	Carga local de equipamiento	1,870 m ²	2.4%	Pago \$
	AREA A COMPENSAR EN DINERO	16,571 m ²	21%	

Artículo 318- Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.
 Parágrafo 1º para la aplicación de las normas contenidas en el presente artículo, el área del terreno está compuesta por el área privada resultante del predio o los predios objeto de licenciamiento, descontando zonas de reserva vial.
 Artículo 328 - Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial.

2.3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Decreto Distrital 603 de 2022
Manual de normas comunes tratamientos (Anexo 5).



Área de Terreno

Para la correcta aplicación de las normas, el área del terreno está compuesta por el área privada resultante del total de los predio englobados o integrados en un proyecto urbanístico o arquitectónico.

Altura de las edificaciones

Acorde con el plano de Alturas de la Aeronáutica civil la zona puede desarrollar **133 metros**.

Aislamientos:

1. Posterior

Aplica para el lindero posterior, en edificaciones que superen los **75 metros** de altura será mínimo de **20 metros**.

2. Lateral

Corresponde a **1/5 la altura** que desarrolle la edificaciones desde el nivel de empate en los casos que aplique.

3. Entre edificaciones

2/5 de la Altura promedio entre las dos edificaciones que se aíslan, este no puede ser inferior a 6 metros.

4. Retroceso contra Espacio Público

Distancia menor o igual a **30 metros, 2,5 veces** la distancia entre el paramento de construcción propuesta y el lindero del predio separado por espacio público.

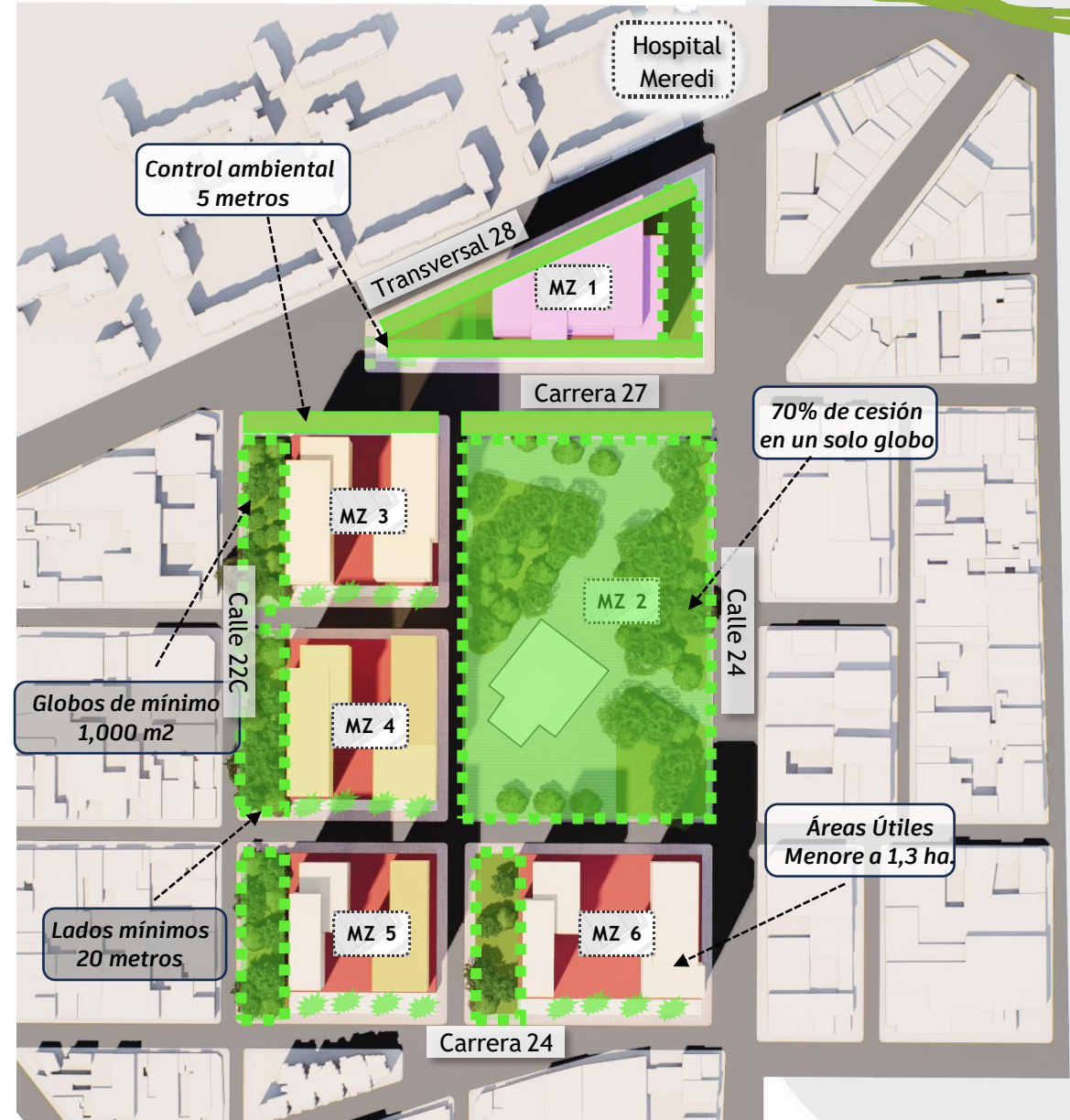


2.3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Decreto Distrital 603 de 2022
Manual de normas comunes tratamientos (Anexo 5).



	ELEMENTO	CUMPLE
Art 261	Artículo 261 - CONFIGURACIÓN MANZANAS	
	Limita con vías, espacios públicos, cesión para equipamiento y EEP	
	Área Útil tiene hasta 1,3 ha	
Art 155	CARGAS URBANÍSTICAS	
	Artículo 155 - MALLA VIAL	
	Vía local L-7 ancho de 16 metros	
	CONTROL	
Decreto 603 de 2022	Decreto 603 de 2022 - CONTROLES AMBIENTALES	
	Proporción 1 a 1.5 área válida de control ambiental como cesión	
	Cesión en control ambiental es menor al 25% del Total	
	Integración del diseño de controles ambientales con espacio público	
Decreto 603 de 2022	Decreto 603 de 2022 - ESPACIO PÚBLICO	
	Todos los lados mínimo 20 metros	
	Globos de mínimo 1.000 m2	
	Proporción geométrica de 1 a 3	
	Priorización de cesión en esquina de manzana	
	Más del 50% del perímetro de la cesión es malla vial	
	Mínimo el 70% de la cesión está en un solo globo	
	Espacio público sin cerramientos	

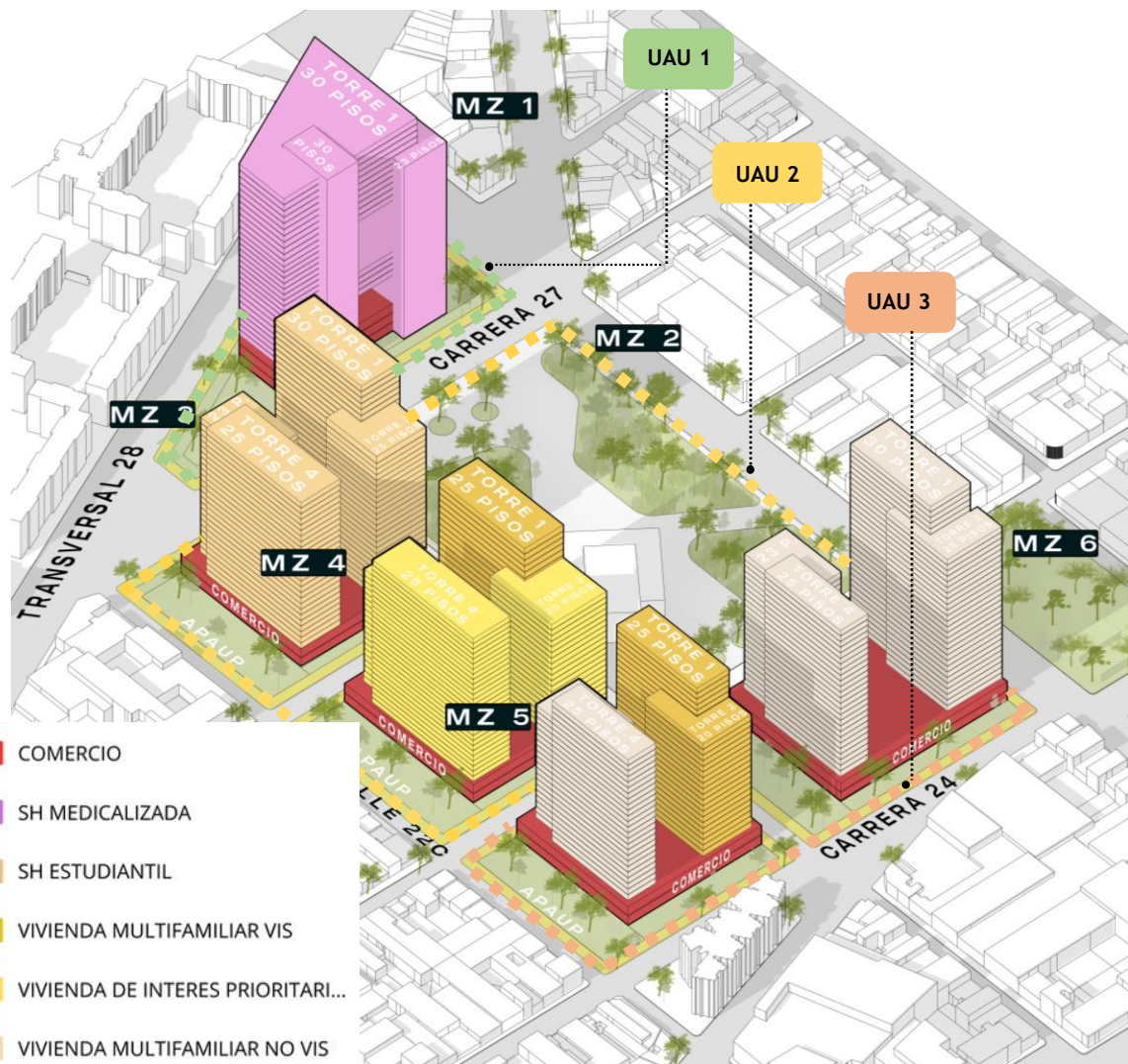


2.4 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

USOS Y EDIFICABILIDAD

Art. 243 Usos del suelo permitidos por área de actividad.

Art. 233 -Usos Permitidos
Art. 234 -Clasificación de usos Comercio y servicios básicos



AREA CONSTRUIDA
417,790 m²



	UNIDADES
VIS	1192
VIP	899
NO VIS	1458
SH ESTUDIANTIL	2311
SH MEDICALIZADA	1872
TOTAL VIVIENDAS	7732

VIVIENDA
 AREA CONSTRUIDA **89 %**
 369,954 m²

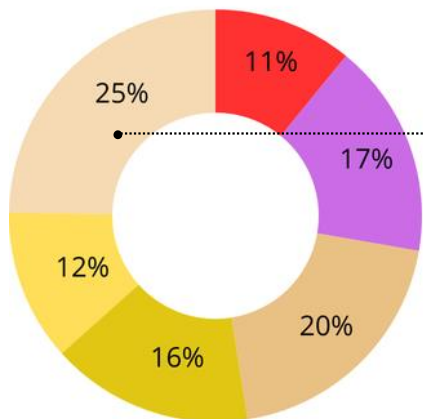
COMERCIO
 AREA CONSTRUIDA **11 %**
 47,836 m²

VIP 12 %
VIS 16 %

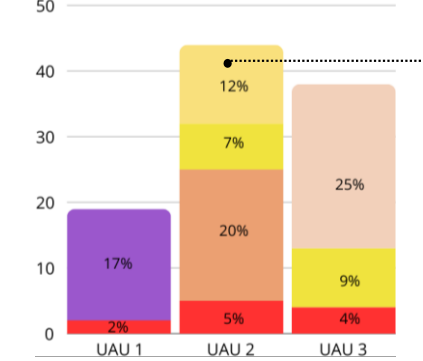
Art. 322
 Obligación VIP y VIS

Aprovechamiento

Distribución Porcentual de Aprovechamiento Urbanísticos por uso



Distribución Porcentual de aprovechamiento por UAU.



PLAN PARCIAL
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS

25 %

UNIDADES ACTUACIÓN URBANÍSTICA DIFERENTES USOS OCUPACIÓN UAU 2

44%

Índice de construcción efectivo

7,0

Índice de Ocupación

0,31

Número De viviendas

7,732

Espacio público efectivo por habitante

5,5 m²

2.5 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

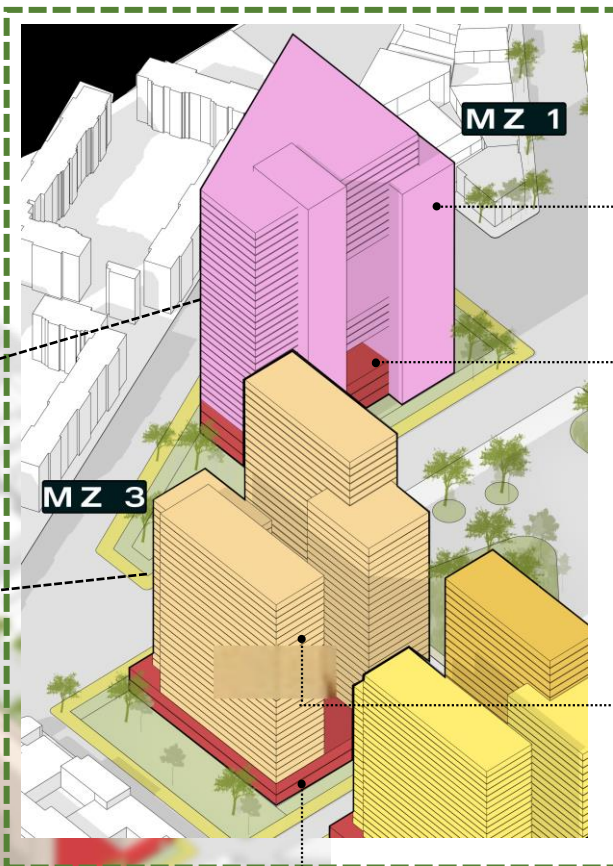
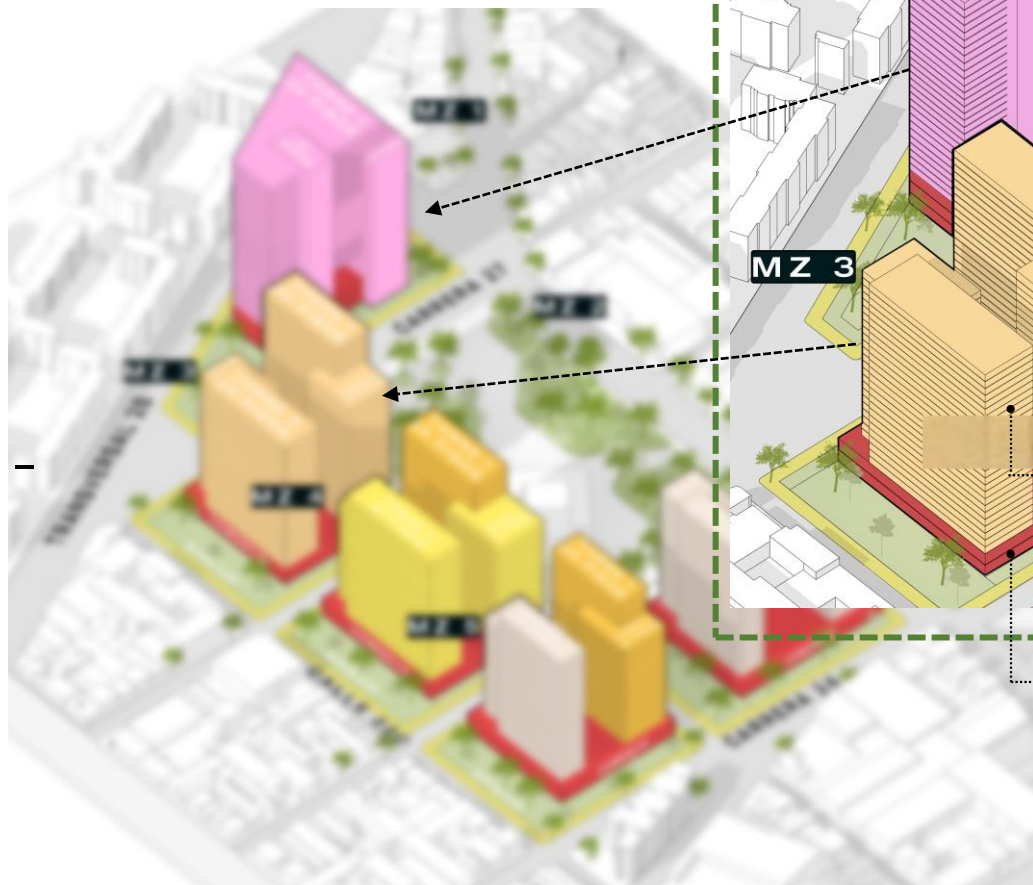
USOS Y EDIFICABILIDAD

Art. 266.
cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad.

Art. 304.
Índice de Construcción
7,0

Art. 260.
Altura
23 - 30 Pisos

Altura máxima Aerocivil
133 metros



Manzana 1

Total área vendible
62554,43m²

Torre 1, 2, 3 -Pisos 3 al 30
Solución Habitacional Medicalizada
56151,56 m² **17%**

Pisos 1 al 3
Comercio y Servicios
6402,87 m² **2%**

Manzana 3

Total área vendible
71987 m²

Torre 1, 2, 3, 4-Pisos 2 al 30
Solución Habitacional Estudiantil
64717,45 m² **20%**

Pisos 1 al 2
Comercio y Servicios
7269,56 m² **2%**

Comercio y Servicios

Artículo 234, Clasificación de usos comerciales y de servicio.

Se estudiaron las condiciones de localización y desarrollo para garantizar la posibilidad de albergar **comercio** en las 3 unidades de actuación.

Comercial y de servicios Tipo 1. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a **500 m²**.

Residencial

Artículo 233, Clasificación de usos comerciales y de servicio.

Usos residenciales. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas.

Artículo 384, Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva.

La tipología de vivienda se encuentra regulada por el Decreto 122 de 2023,

el área mínima habitable para las soluciones habitacionales con servicio es de **18 metros cuadrados**.

2.5 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

USOS Y EDIFICABILIDAD

Manzana 4

Total área vendible
69.411,99 m²

Torre 1- Pisos 2 al 25

7% Vivienda Multifamiliar VIS
21.902,40 m²

Torre 2,3,4-Pisos 2 al 20

12% Vivienda Multifamiliar VIP
39558,52 m²

Pisos 1 al 2

3% Comercio y Servicios
7951,07 m²

Manzana 5

Total área vendible
57.696,58 m²

Torre 3,4-Pisos 2 al 25

Vivienda Multifamiliar NO VIS
20425,88 m²

Torre 1,2 - Pisos 2 al 25

9% Vivienda Multifamiliar VIS
30547,76 m²

Pisos 1 al 2

Comercio y Servicios
6722,94 m²

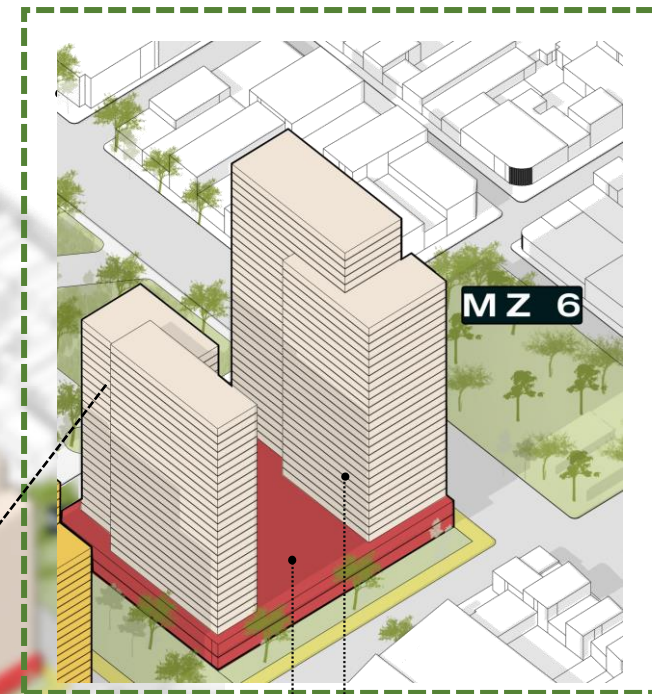
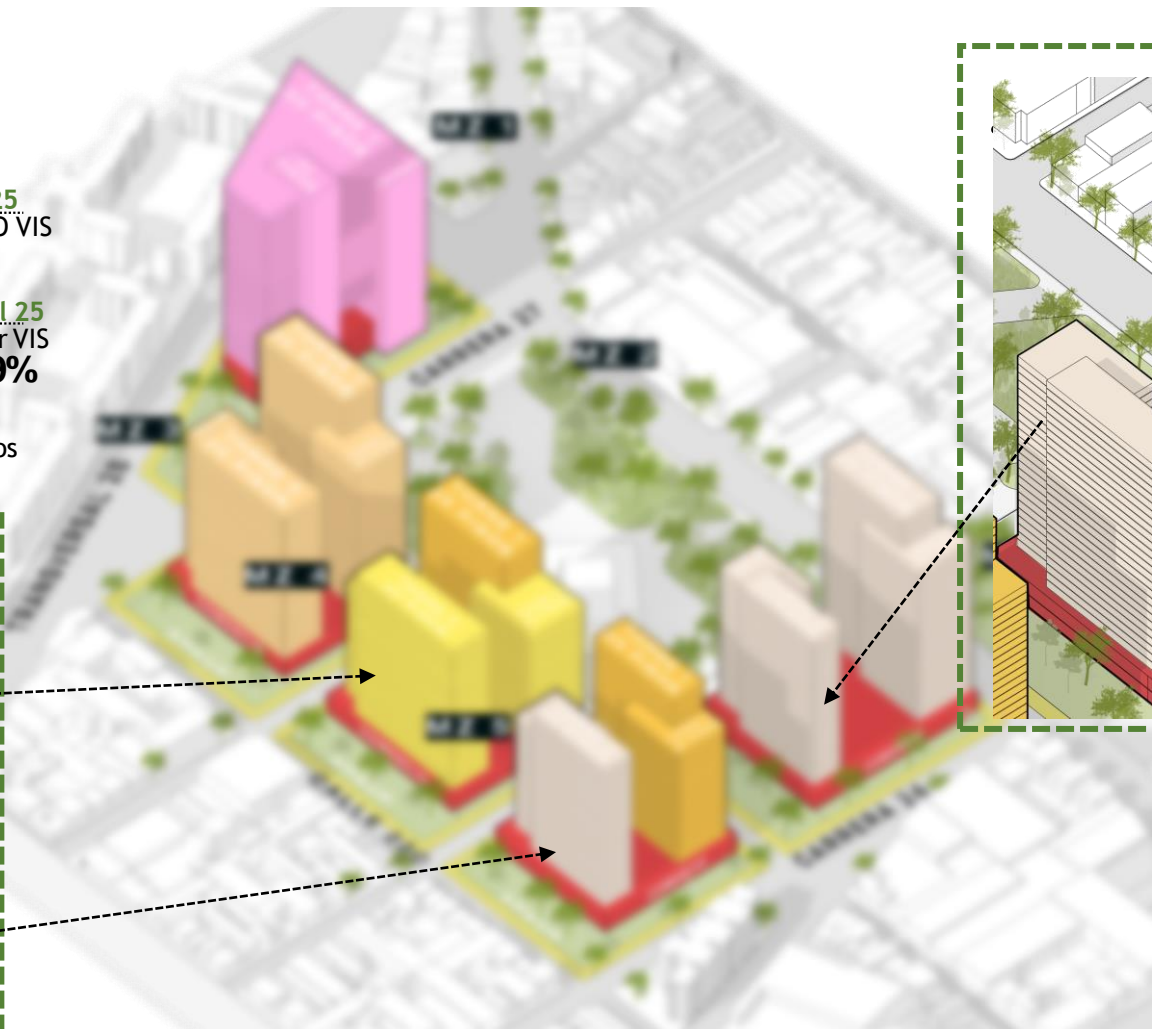
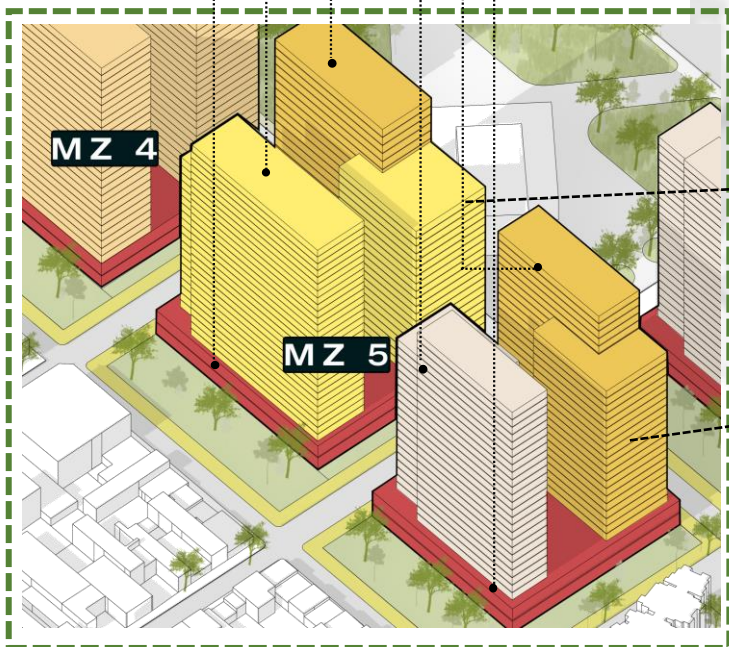
Manzana 6

Total área vendible
70190,50 m²

Torre 1,2,3,4-Pisos 2 al 30
Vivienda Multifamiliar
NO VIS 25%
62659,70 m²

Pisos 1 al 2

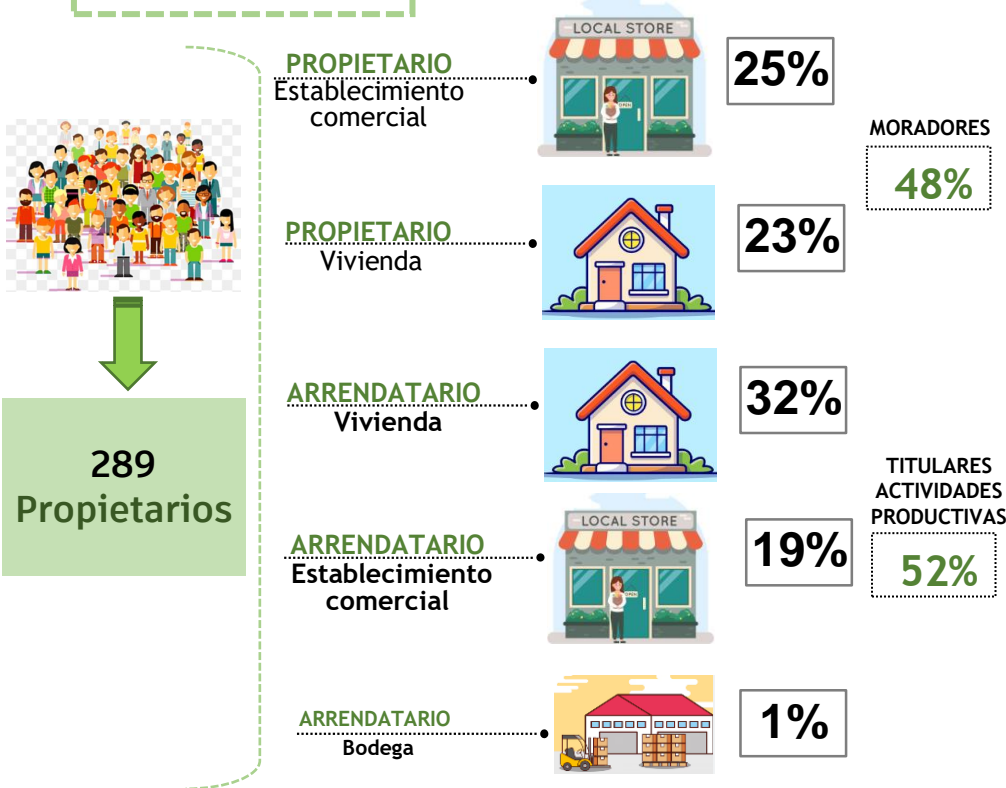
4% Comercio y Servicios
7530,80 m²



3.1 MORADORES Y ACTIVIDAD PRODUCTIVAS

Gestión y Financiación 03

CARACTERIZACIÓN

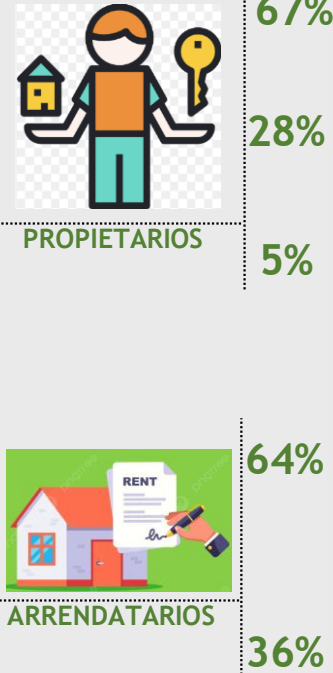


Decreto 563 de 2023

Artículo 17 numeral 17.4.

Establece que el desarrollador y el propietario pueden acordar otras formas de participación de los propietarios o combinar alternativas, para lograr la vinculación de los propietarios al proyecto. Para el efecto, se diligencia el formato de información de alternativas y ofrecimiento de vinculación suscrito entre el propietario y el desarrollador.

ESTRATEGIA



RETRIBUCIÓN

ADQUIRIR
Inmueble a valor comercial

PARTICIPA
Aportando su inmueble a valor comercial

PARTICIPA
Inversionista aportando su inmueble a valor comercial

NO OPTAN
Derecho preferencial

OPTAN
Derecho preferencial

- Recibe dinero a valor comercial
- Propuesta de alternativas de reubicación
- Recibe metros cuadrados construidos
- Recibe 2% adicional
- Pago de arriendo transitorio + 1 mes de lucro cesante para titular de actividad productiva
- Capital de Inversión + Recibe el 6%
- Pago de lucro cesante, por renta de arriendo
- Indemnización de 3 meses de canon de arrendamiento
- Indemnización de 6 SMMLV para titulares de A.P
- Descuento 5% en el valor de la vivienda VIS
- Indemnización de 3 meses de canon de arrendamiento

Artículo 17 numeral 17.1.1,

Dispone que el propietario del inmueble que decida participar en el proyecto inmobiliario a desarrollar, podrá aportar su inmueble y canjear a valor comercial, para recibir metros cuadrados construidos en inmueble de reemplazo.

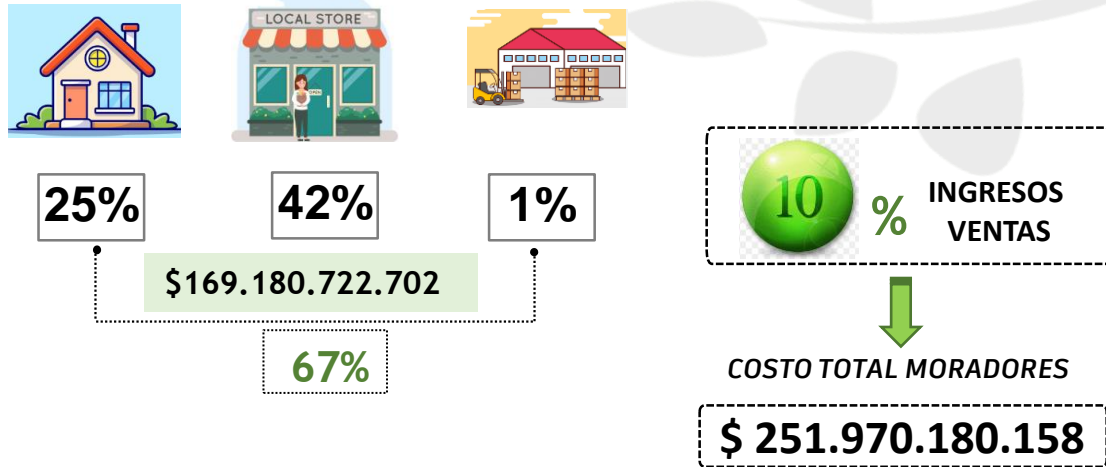


3.2 MORADORES Y ACTIVIDAD PRODUCTIVAS

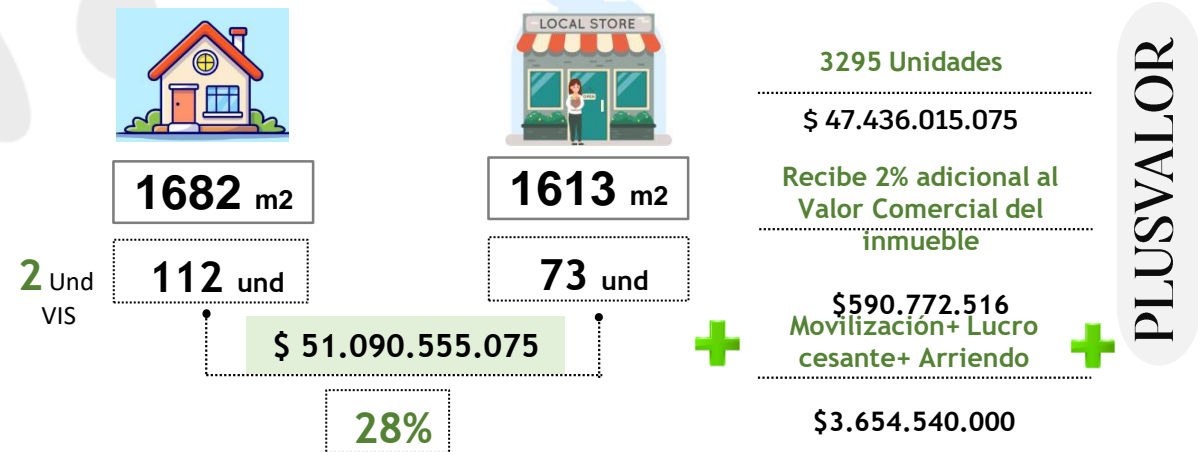


FINANCIACIÓN

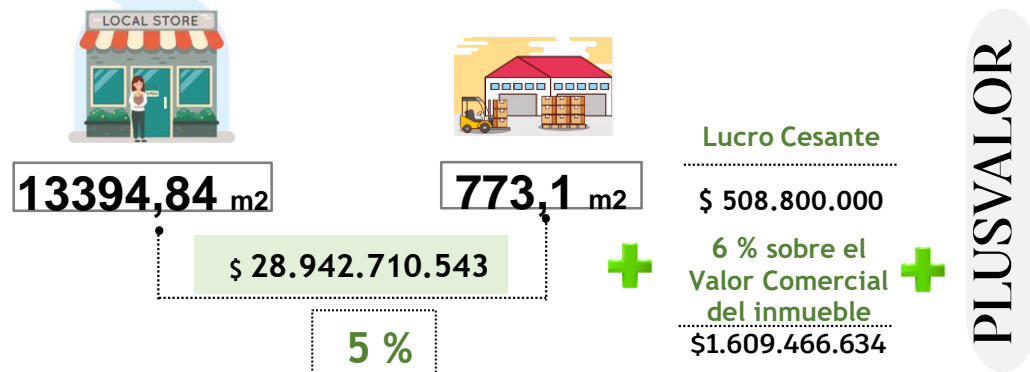
1 COMPRA DE UNIDADES INMOBILIARIAS



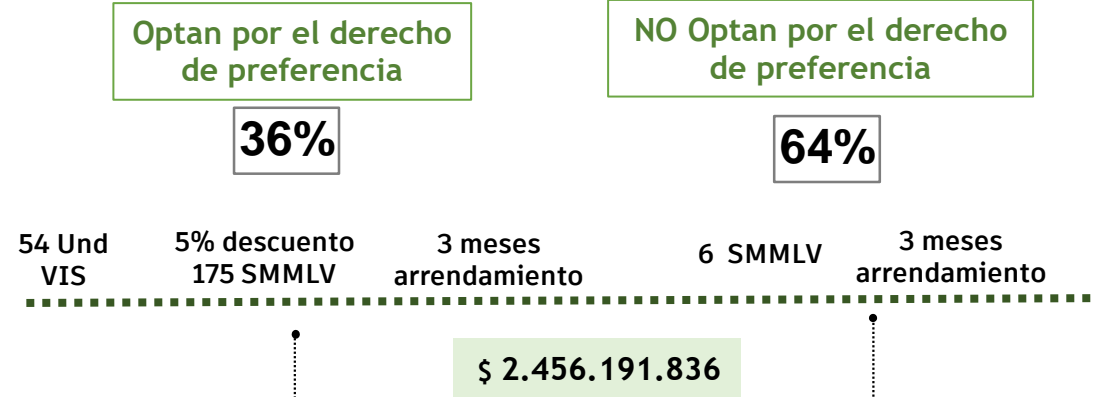
2 CONVERSIÓN CANJE M2 Y GESTIÓN FINANCIERA



3 CONVERSIÓN INVERSIONISTAS Y GESTIÓN FINANCIERA



4 MORADORES ARRENDATARIOS



3.3 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

INSUMOS

PRECIO DE VENTA M2

Usos	m2 construido (\$)
Solución habitacional Estudiantes	\$ 8.950.000
Solución habitacional Medicalizada	\$ 10.456.120
Vivienda Multifamiliar NO VIS est. 3	\$ 6.810.000
Vivienda VIS	\$ 5.170.470
Vivienda VIP	\$ 3.250.000
Comercio y Servicios Basicos	\$ 11.210.000

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Usos	m2 construido (\$)
Solución habitacional Estudiantes	\$ 3.299.000,00
Solución habitacional Medicalizada	\$ 4.000.000,00
Vivienda NO VIS est. 3	\$ 2.500.000,00
Vivienda VIS	\$ 1.800.000,00
Vivienda VIP	\$ 1.337.305,00
Comercio y Servicios Basicos	\$ 3.203.633,00

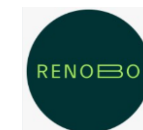
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Costos indirectos	% Sobre ventas
Honorarios	11%
Impuestos	3,7%
Gastos de administración	0,20%
Gastos de venta	2%
Gastos financieros	3%
total	20%



Porcentaje de Utilidad

USO	Utilidad Sobre ventas
Solución habitacional Estudiantes	18%
Solución habitacional Medicalizada	18%
Vivienda NO VIS est. 3	12%
Vivienda VIS	9%
Vivienda VIP	8%
Comercio y Servicios Basicos	16%



COSTO DE CARGAS URBANISTICAS.

CARGA	COSTO POR M2.
Control Ambiental	\$ 360.000,00
Parque	\$ 2.000.000,00
Calzada	\$ 1.800.000,00
Equipamiento.	\$ 1.500.000,00
reconfiguración espacio publico preexistente	\$ 550.000,00
Adecuación de las APAUP	\$ 1.000.000,00

3.3 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Cuantificación de cargas y beneficios



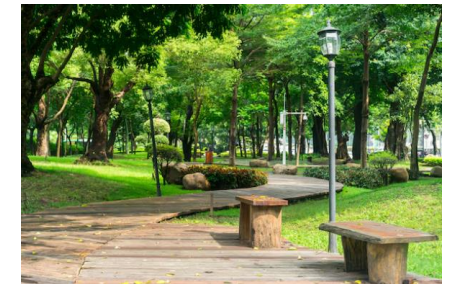
INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS			
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	Área Vendible	Ventas	%
Comercio y servicios basicos	6402,87	\$ 71.776.172.700	3%
Solución Habitacional Medicalizada	56151,56	\$ 587.127.449.547	24%
	total	\$ 658.903.622.247	27,2%
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	Área Vendible		
Comercio y servicios basicos	15.220,62	\$ 170.623.150.200	7%
Solución Habitacional Estudiantil	64717,45	\$ 579.221.159.600	24%
Vivienda Multifamiliar VIS	21902,40	\$ 113.245.702.128	5%
Vivienda de Interes Prioritario -VIP	39558,52	\$ 128.565.190.000	5%
	total	\$ 878.409.499.800	36,3%
UNIDAD DE ACTUACIÓN 3	Área Vendible		
Comercio y servicios basicos	14253,74	\$ 159.784.369.350	7%
Vivienda Multifamiliar NO VIS	83085,58	\$ 565.812.827.040	23%
Vivienda Multifamiliar VIS	30547,76	\$ 157.946.276.647	7%
	total	\$ 883.543.473.037	36,5%
Monto total ingresos por ventas		\$ 2.420.856.595.084	100%

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	Área Construida	Costo de Construcción	%
Comercio y servicios basicos	8537,16	\$ 27.349.927.502	
Solución Habitacional Medicalizada	70189,45	\$ 280.757.800.000	
	total	\$ 308.107.727.502	29,6%
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	Área Construida		
Comercio y servicios basicos	20.294,16	\$ 65.015.040.683	
Solución Habitacional Estudiantil	64717,45	\$ 213.502.860.952	
Vivienda Multifamiliar VIS	27378,00	\$ 49.280.400.000	
Vivienda de Interes Prioritario -VIP	49448,15	\$ 66.127.258.236	
	total	\$ 344.645.159.871	33,1%
UNIDAD DE ACTUACIÓN 3	Área Construida		
Comercio y servicios basicos	19004,98	\$ 60.884.981.092	
Vivienda Multifamiliar NO VIS	103856,98	\$ 259.642.450.000	
Vivienda Multifamiliar VIS	38184,70	\$ 68.732.460.000	
	total	\$ 389.259.891.092	37,4%
Monto total Costos Directos de Construcción		\$ 1.042.012.778.466	100%

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				
	UAU 1	UAU2	UAU 3	TOTAL
Costos indirectos	\$ 131.121.820.827	\$ 174.803.490.460	\$ 175.825.151.134	\$ 481.750.462.422
% participación	27%	36%	36%	

CALCULO DE UTILIDAD			
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	Utilidad	%	
Comercio y servicios basicos	\$ 11.484.187.632		
Solución Habitacional Medicalizada	\$ 105.682.940.918		
	\$ 117.167.128.550	31,1%	
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2			
Comercio y servicios basicos	\$ 27.299.704.032		
Solución Habitacional Estudiantil	\$ 104.259.808.728		
Vivienda Multifamiliar VIS	\$ 10.192.113.192		
Vivienda de Interes Prioritario -VIP	\$ 10.285.215.200		
	\$ 152.036.841.152	40,3%	
UNIDAD DE ACTUACIÓN 3			
Comercio y servicios basicos	\$ 25.565.499.096		
Vivienda Multifamiliar NO VIS	\$ 67.897.539.245		
Vivienda Multifamiliar VIS	\$ 14.215.164.898		
	\$ 107.678.203.239	28,6%	
Utilidad TOTAL		\$ 376.882.172.941	100%

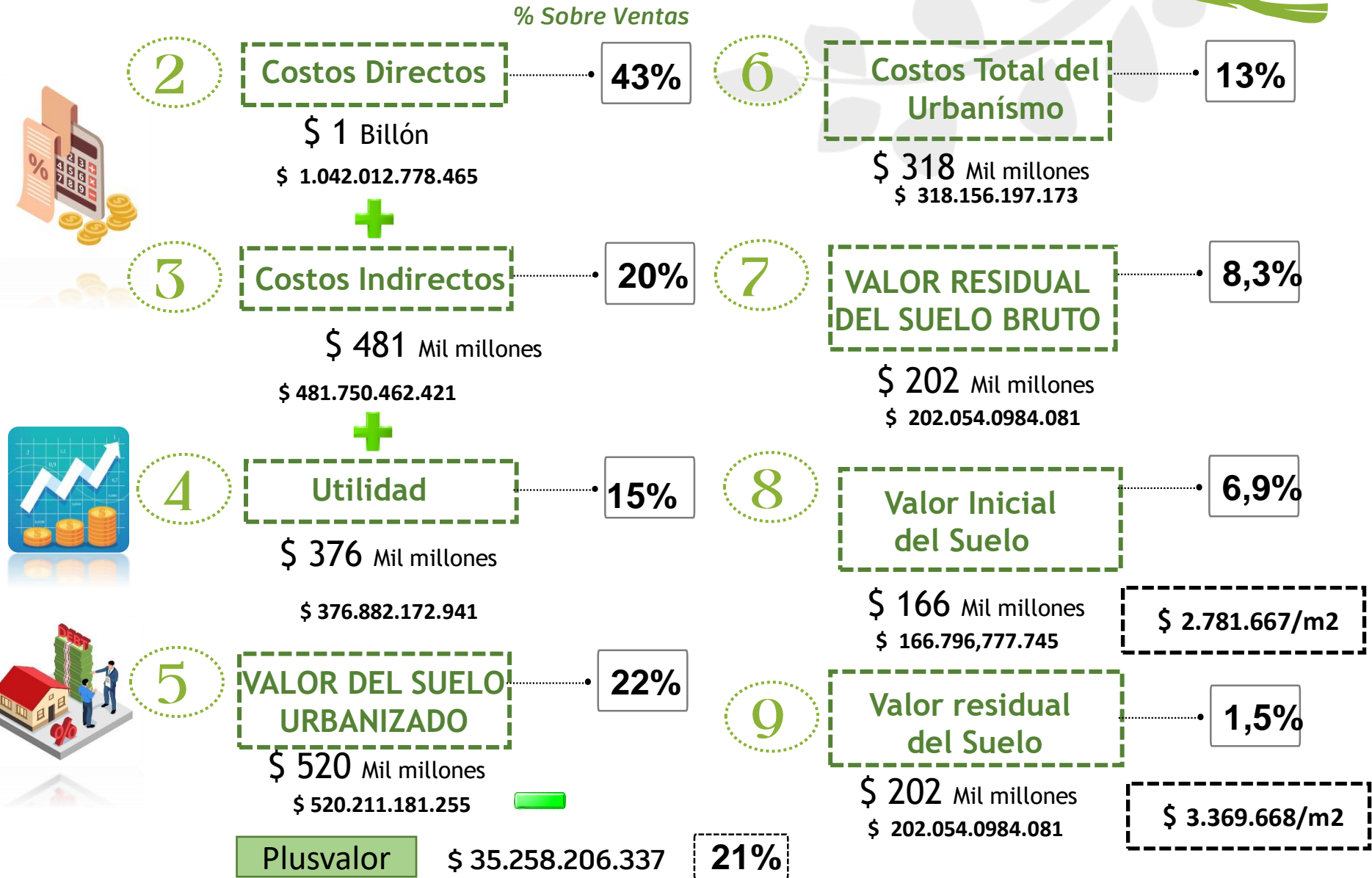
CARGAS URBANISTICAS	\$	%
UAU 1	\$ 11.050.252.000	3%
UAU2	\$ 48.568.483.500	15%
UAU 3	\$ 258.537.461.674	81%
TOTAL	\$ 318.156.197.174	100%



3.4 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS



BALANCE GENERAL



3.4 TRANSFERENCIA ENTRE UAU.

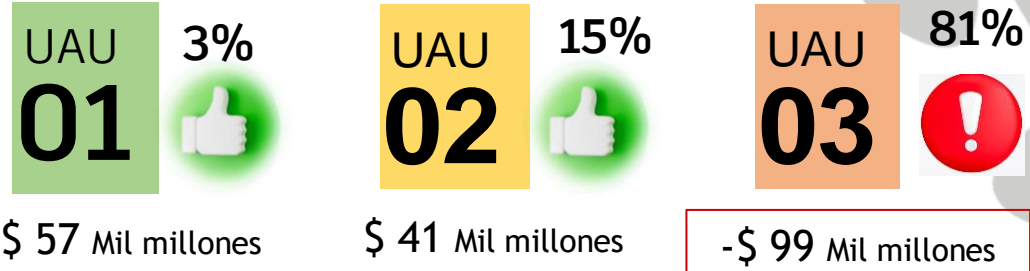


BALANCE GENERAL UAU

	UAU 1	UAU 2	UAU 3
1. Ingreso por ventas	\$ 658 Mil millones	\$ 878 Mil millones	\$ 883 Mil millones
2. Costos Directos	\$ 308 Mil millones	\$ 344 Mil millones	\$ 389 Mil millones
3. Costos Indirectos	\$ 131 Mil millones	\$ 174 Mil millones	\$ 175 Mil millones
4. Utilidad	\$ 117 Mil millones	\$ 152 Mil millones	\$ 107 Mil millones
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO	\$ 102 Mil millones	\$ 206 Mil millones	\$ 210 Mil millones
% de distribución de las cargas por aprovechamiento (ventas)	27%	36%	36%
% de distribución de las cargas para disminuir transferencias	3%	15%	81%
6. Costo Total del Urbanismo	\$ 11 Mil millones	\$ 48 Mil millones	\$ 258 Mil millones
	\$ 91 Mil millones	\$ 158 Mil millones	- \$ 47 Mil millones
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO			
Área predial por manzana	10.101 m2	34.538 m2	15.322 m2
Valor residual por m2	\$ 9 Millones	\$ 4 Millones	\$ 3 Millones
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	\$ 34 Mil millones	\$ 116 Mil millones	\$ 42 Mil millones
Transferencias	\$ 57 Mil millones	\$ 41 Mil millones	-\$ 99 Mil millones

3.5 TRANSFERENCIA ENTRE UAU.

Cuadro de Reparto



5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO

\$ 45 Mil millones	\$ 164 Mil millones	\$ 310 Mil millones
--------------------	---------------------	---------------------

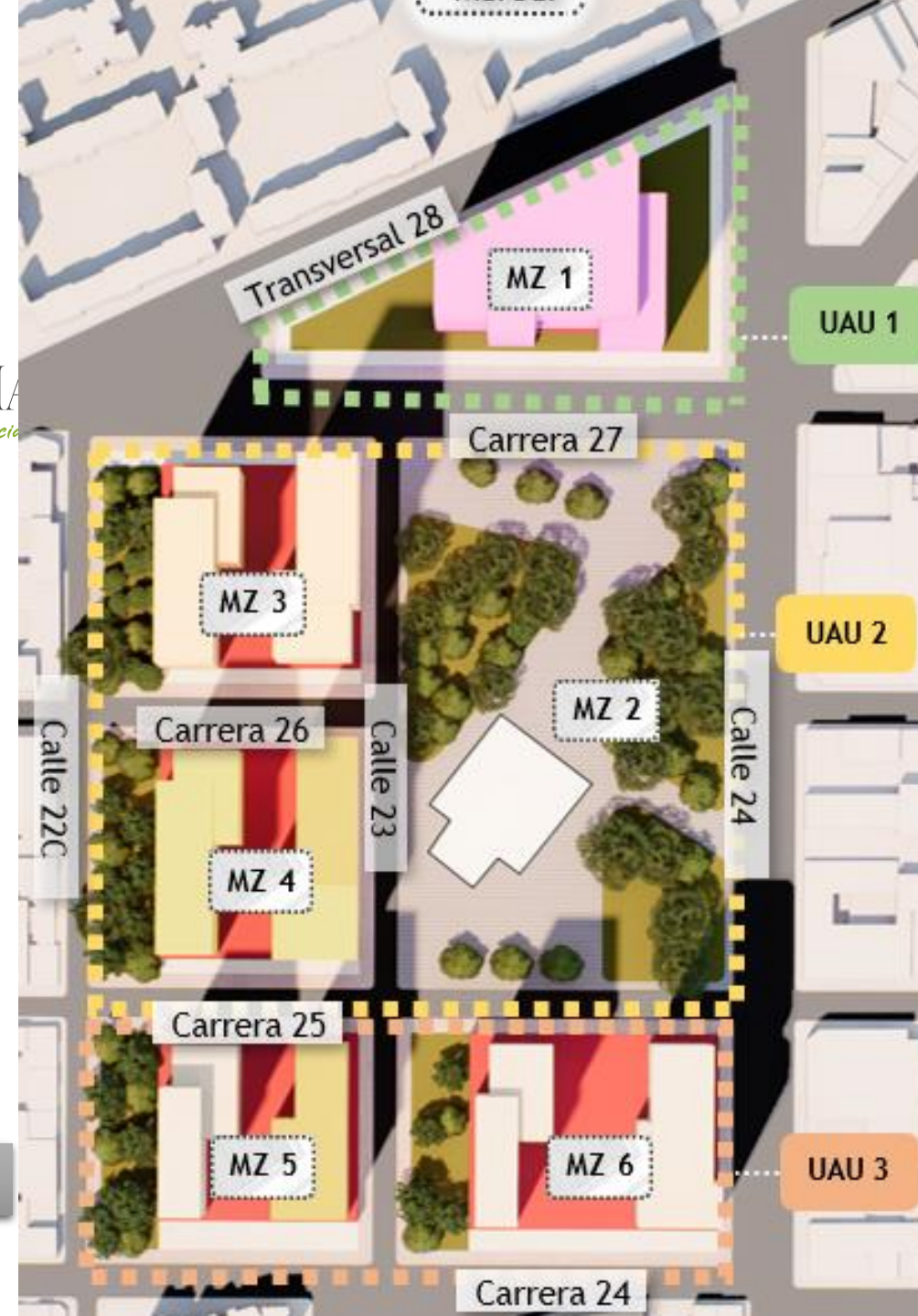
6. Costo Total del Urbanismo

\$ 11 Mil millones	\$ 48 Mil millones	\$ 258 Mil millones
--------------------	--------------------	---------------------

7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO

\$ 34 Mil millones	\$ 116 Mil millones	\$ 51 Mil millones
--------------------	---------------------	--------------------

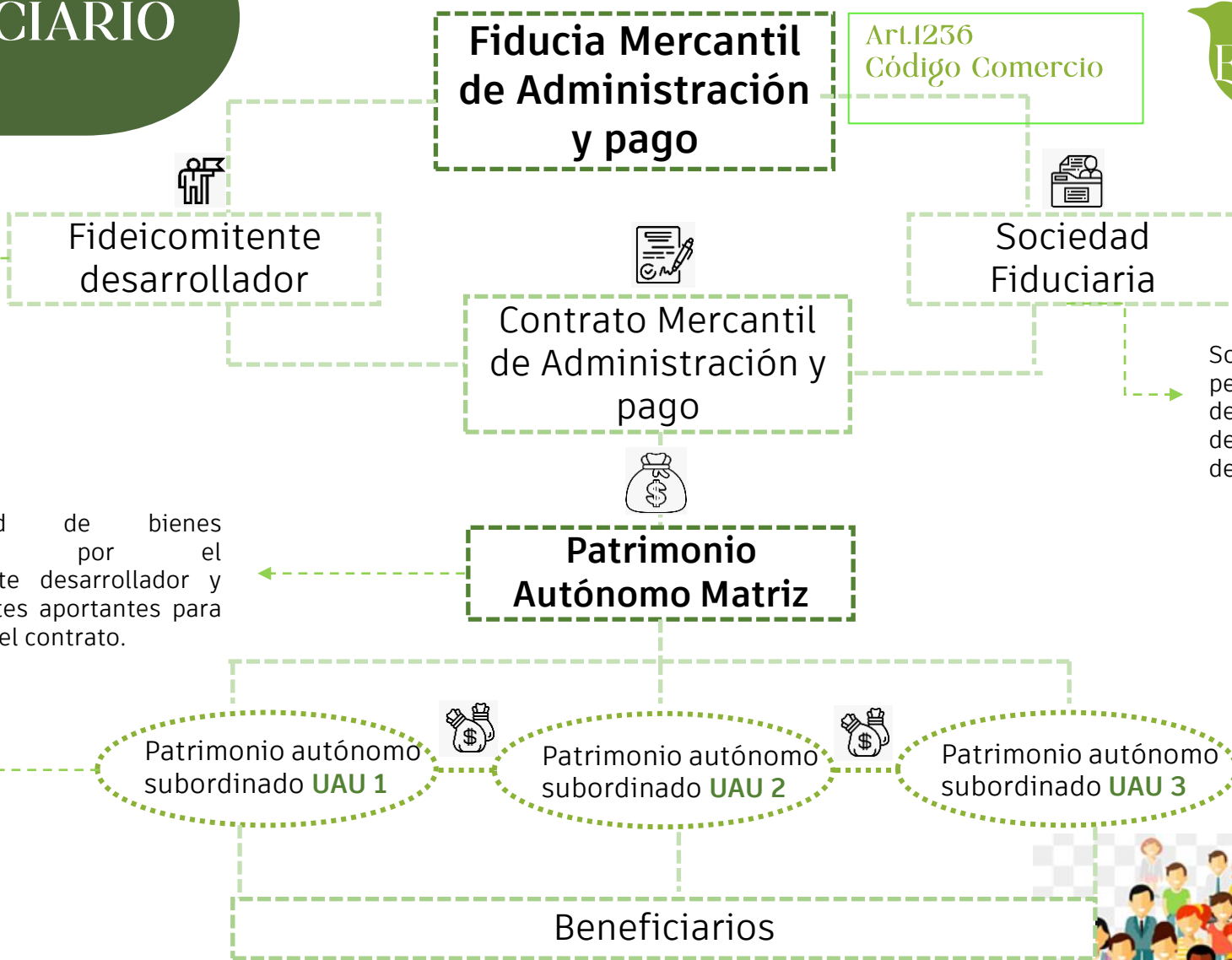
Valor residual por m2	\$ 3.369.667	\$ 3.369.667	\$ 3.369.667
-----------------------	--------------	--------------	--------------



3.6 ESQUEMA FIDUCIARIO



Constructora Capital Valle S.A, desarrollará la construcción y gerencia del Plan Parcial Ecovitalia, será quien transfiera a la Sociedad Fiduciaria los bienes, recursos e inmuebles para la constitución del Patrimonio Autónomo Matriz



Art. 1236
Código Comercio

Sociedad Fiduciaria

Sociedad Fiduciaria, persona jurídica de derecho privado encargada de desarrollar el contrato de fiducia mercantil



Universalidad de bienes transferidos por el Fideicomitente desarrollador y fideicomitentes aportantes para la finalidad del contrato.

Su función es estructurar y ejecutar de forma ordenada y transparente las Unidades de actuación, que involucra la gestión social y habilitación del suelo para la ejecución de las actuaciones urbanísticas y garantiza el cumplimiento de las cargas de cesión

Operador Urbano: se vincula al Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá, como operador urbano del Plan Parcial para que funja como garante en la estructuración, formulación y ejecución del proyecto.

Suscripción de la carta de intención

Art. 374 POT

fideicomitente desarrollador o también denominado Tradente beneficiario, los fideicomitentes aportantes y terceros indeterminados pero determinables que decidan participar en el proyecto como inversionistas para recibir utilidad del proyecto o que decidan adquirir productos inmobiliarios



CONCLUSIONES

Espacio Público



EXISTENTE

20.354 m²

25%

PROPUESTO

34.262 m²

44%

Genera 2.701 m²
Franja paisajismo
Carrera 27

Se genera nuevos
puntos de trabajo
Generación de
nuevos empleos
permanentes



Unidades Prediales



EXISTENTE

289
unidades inmobiliarias

PROPUESTO

7.732 und
vivienda
1.148 und
locales



Genera 1.870 m²
Equipamiento