



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA **NUEVO CAMPÍN**

INTEGRANTES:

Juan Manuel Aguirre Madrid
Christ Arcila Bonilla
Roy Alejandro Barreras Cortés

Daniela Bueno Flórez
James Eduardo Muñoz
Bolaños

*Maestría en Derecho y Gestión Urbanística
Facultad de Jurisprudencia*



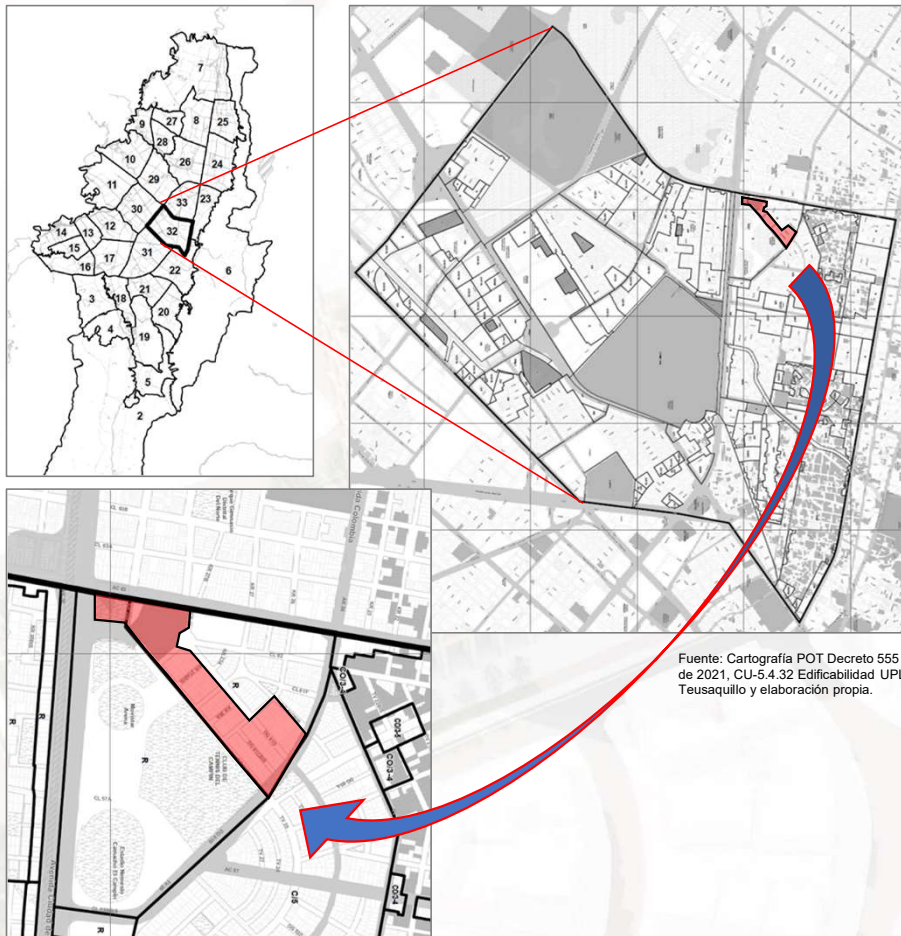
Universidad del
Rosario

ÍNDICE

- 1. LOCALIZACIÓN**
- 2. DIAGNÓSTICO**
- 3. OBJETIVOS**
- 4. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO**
- 5. MODELO FINANCIERO**
- 6. INSTRUMENTOS DE GESTION**
- 7. CONCLUSIONES**



01. LOCALIZACIÓN



Fuente: Cartografía POT Decreto 555 de 2021, CU-5.4.32 Edificabilidad UPL Teusaquillo y elaboración propia.

DELIMITACIÓN DENTRO DEL CONTEXTO URBANO

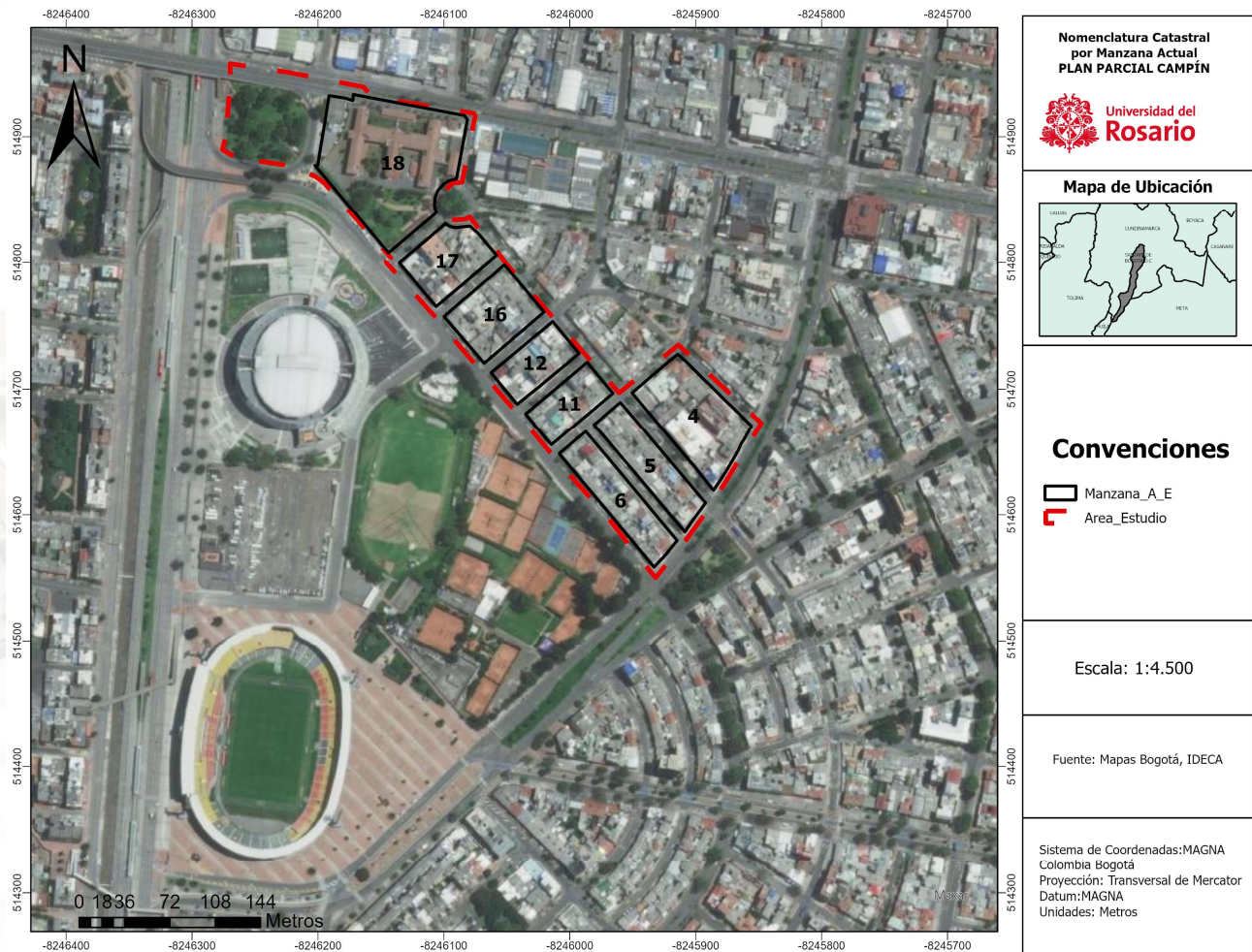
El Área del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana –Nuevo Campin- se ubica en la **UPL 32 “Teusaquillo”** de Bogotá D.C.

Las principales vías del sector son: la Av. José Celestino Mutis (AC. 63), la Diagonal 61C, la Avenida Colombia (AK. 24) y la Avenida Ciudad de Quito (AK. 30). Son importantes también, aunque fuera de la delimitación del proyecto la Avenida Las Palmas (AC. 57) y la Transversal 24.

Se encuentra en la **cercanía** el centro comercial Galerías, la sede Quinta Mutis” de la Universidad del Rosario, y un poco más lejos el Parque de Los Novios (parte de la importante Área Metropolitana del parque Simón Bolívar)

01. LOCALIZACIÓN

Comprende también varias manzanas del **barrio “El Campin”**, así como parte de Equipamiento Metropolitano Deportivo “El Campin” parte del Sistema de Cuidado y de Servicios Sociales de la ciudad. En el entorno se ubican los barrios San Luis (sector de conservación urbanística), Quinta Mutis, Galerías, El Rosario y Nicolás de Federman.



02.

DIAGNOSTICO

- a) Lineamientos
- b) Actuación Urbanística
- c) Descripción del Área
- d) Condiciones Urbanísticas
- e) Sistemas de Movilidad
- f) Potencial de la APP
- g) Condiciones Normativas
- h) Condiciones Socioeconómicas
- i) Alturas Existentes
- j) Avalúo Comercial

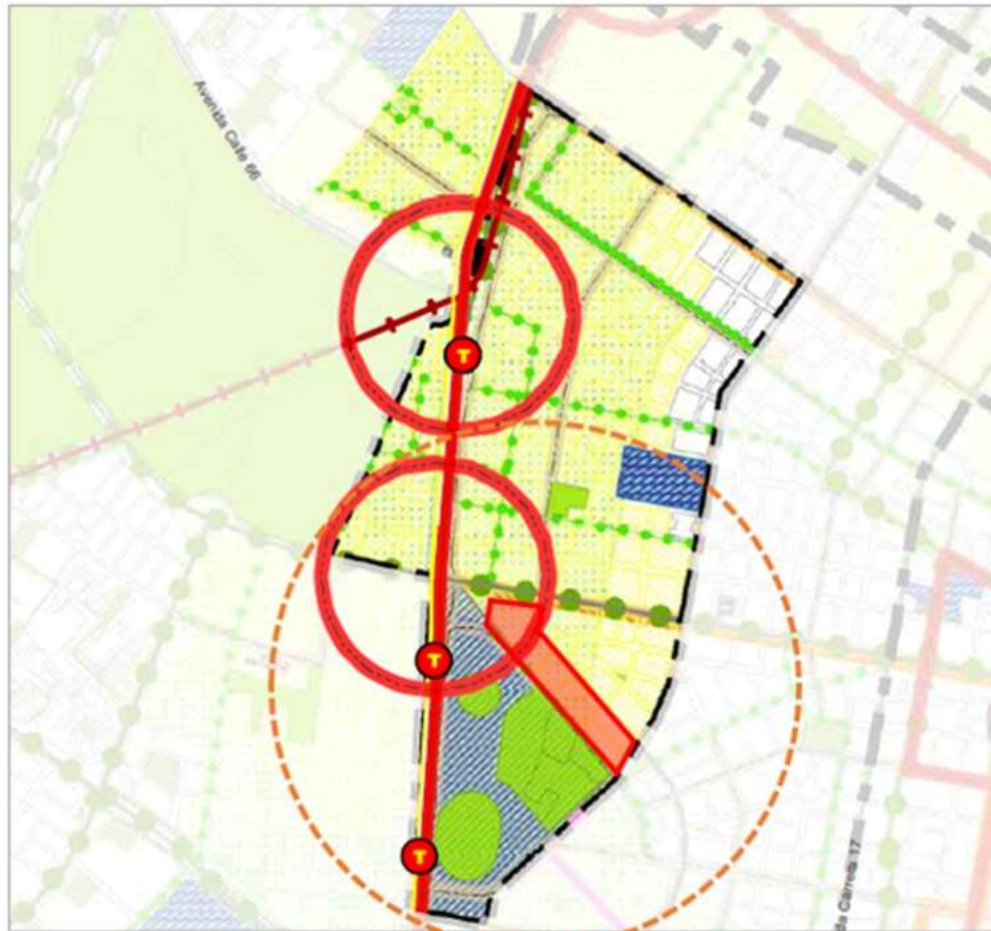


Actuación Urbanística Campin - 7 de Agosto

LINEAMIENTOS

1. Condicionar los procesos de densificación y transformación para que dialoguen con su contexto beneficiándolo.
2. Canalizar inversiones y transformaciones en la renovación urbana para mejorar los soportes urbanos de un territorio en transición, promoviendo la localización de usos relacionados con los grandes equipamientos.
3. Consolidación del clúster de servicios especializados del 7 de Agosto a través del condicionamiento de los desarrollos que mejoren las condiciones de espacio público.
4. Recuperar los elementos de la EEP y conformar una red ecológica de corredores verdes - parques que conecte con el Río Salitre y los canales Arzobispo y brazo Salitre.
5. Revitalización y redensificación urbana a lo largo del corredor del Metro NQS, con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.
6. Generar y consolidar instancias de coordinación y herramientas de financiación que permitan gestionar y financiar acciones clave de transformación o resiliencia de las actividades ante cambios del entorno.

Actuación Estratégica Campin – 7 de Agosto



ACTUACIÓN ESTRATEGICA CAMPIN – 7 DE AGOSTO

 POLIGONO DE INTERVENCIÓN

 AREA DE INFLUENCIA DEL POLIGONO DE INTERVENCIÓN




Estructura Funcional y de Cuidado (EFC)

-  Estación Cable
-  Estación Férreo
-  Estación Metro
-  Estación Transmilenio
-  Área de integración multimodal
-  Red Metro
-  Transmilenio
-  Red férrea
-  Cable aéreo
-  Patio taller
-  Parque estructurante
-  Corredor verde
-  Calle verde
-  Red micromovilidad
-  Equipamiento estructurante
-  Manzanas del cuidado

Estructura Socio Económica y Cultural (ESEC)

-  Áreas de desarrollo naranja
-  Zonas de interés turístico

Actuación estratégica

-  Plaza
-  Parque
-  Cuerpo de agua

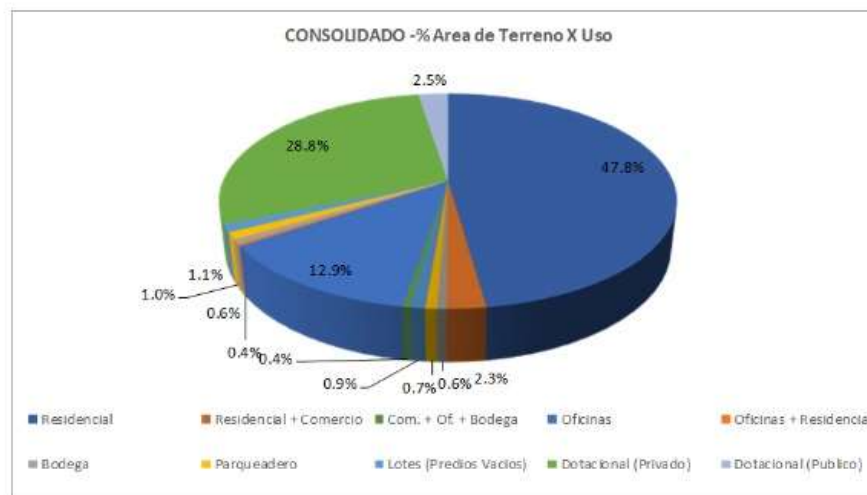
02. DIAGNOSTICO

Descripción del Área

- **ÁREA TOTAL DEL PROYECTO:** 60.999,82 Mt2
- **ÁREA RESIDENCIAL:** 39,567 Mt2 (47%)
COMERCIO: 620 Mt2 (0.08%)
- **OFICINAS:** 7.291 Mt2 (12%)
- **DOTACIONAL:** 6.821,88 Mt2 (11.22%)
- Promedio de 1.9 habitantes por vivienda, según DANE 2018

CONSOLIDADO						
Usos	Lotes	Inmuebles	Area Lotes de Terreno (m2)	%	Area Construida (m2)	%
(*) Residencial	115	372	22,632.76	47.8%	39,567.81	64.9%
Residencial + Comercio	7	7	1,100.92	2.3%	3,033.99	5.0%
Res. + Com. + Of.	1	1	261.50	0.6%	469.70	0.8%
Comercio	1	1	317.20	0.7%	620.73	1.0%
Comercio + Bodega	2	2	448.10	0.9%	948.93	1.6%
Com. + Of. + Bodega	1	1	175.00	0.4%	331.05	0.5%
Oficinas	29	29	6,119.15	12.9%	7,291.65	12.0%
Oficinas + Residencia	1	1	172.20	0.4%	195.76	0.3%
Bodega	1	1	286.10	0.6%	659.40	1.1%
Parqueadero	2	2	489.20	1.0%	115.00	0.2%
Lotes (Predios Vacios)	3	3	536.90	1.1%	-	0.0%
Dotacional (Privado)	1	1	13,652.19	28.8%	6,821.88	11.2%
Dotacional (Publico)	1	1	1,190.60	2.5%	943.92	1.5%
TOTALES	165	422	47,381.82	100.0%	60,999.82	100.0%

(*) Incluye 17 lotes con RPH



02. DIAGNOSTICO

Justificación de Contexto



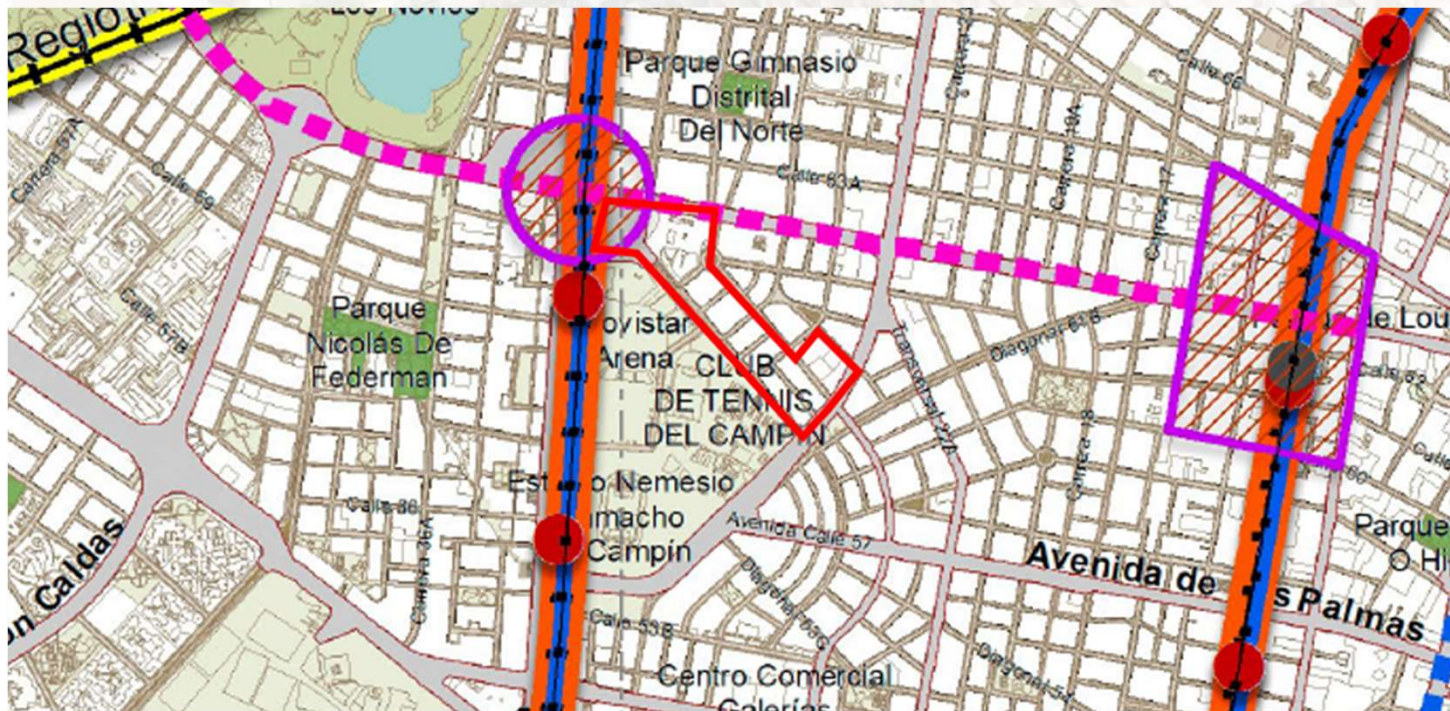
- Centralidad del PPRU Nuevo Campín
- Cercanía a los conectores ambientales
- Ubicación estratégica



02. DIAGNOSTICO

Sistemas de Movilidad

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra cerca a importantes infraestructuras de corredores de transporte público



- Corredor verde de alta capacidad de la Avenida NQS (Cra 30)
- A futuro se plantea en Corredor verde de alta capacidad -Red Metro- de la Línea 3
- Cruce de la Av. NQS (Cra. 30) con Av. José Celestino Mutis (Cll. 63), se plantea como un Área de Integración Multimodal – AIM
- Red de Cicloinfraestructura (micromovilidad) que va a lo largo de la Av. NQS (Cra. 30)

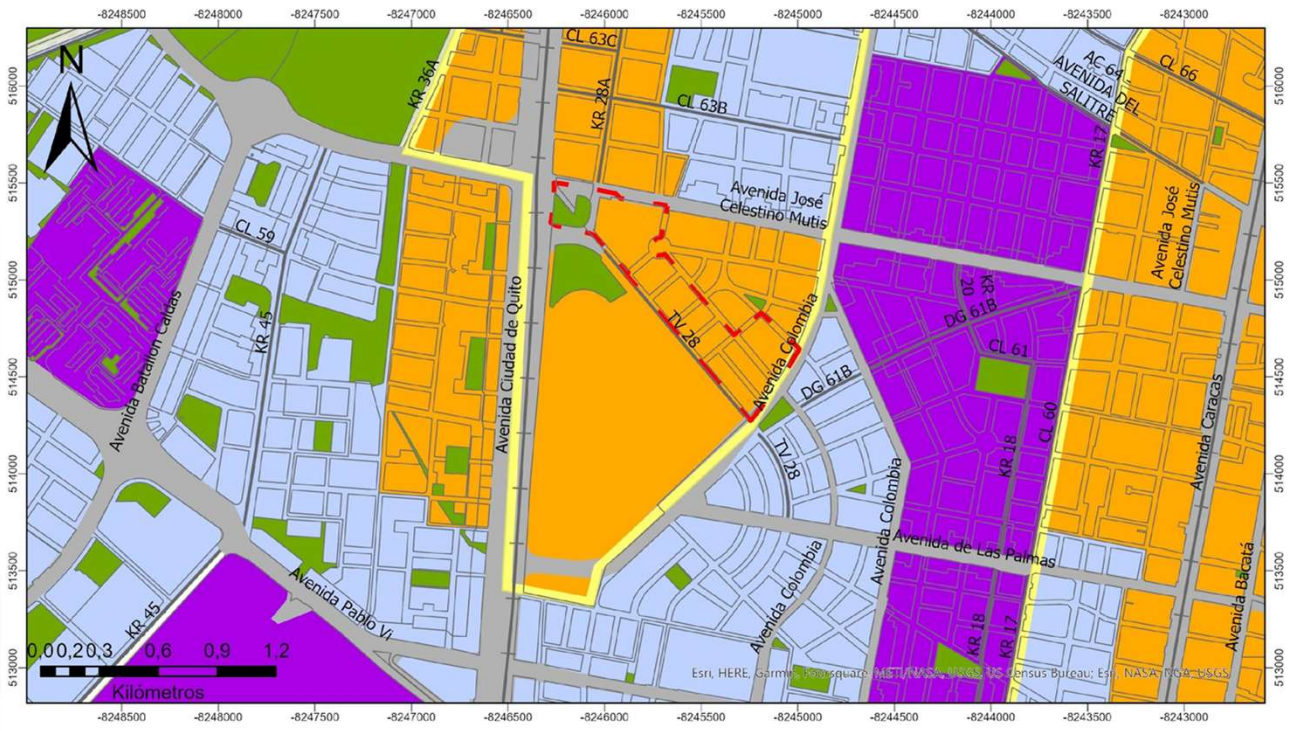
02. DIAGNOSTICO

Potencial de la APP



02. DIAGNOSTICO

Condiciones Normativas



De acuerdo con el artículo 301 del POT, corresponde al tratamiento de **RENOVACIÓN**: “...orienta y regula la transformación recuperación de sectores de ciudad, con el fin potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.”.

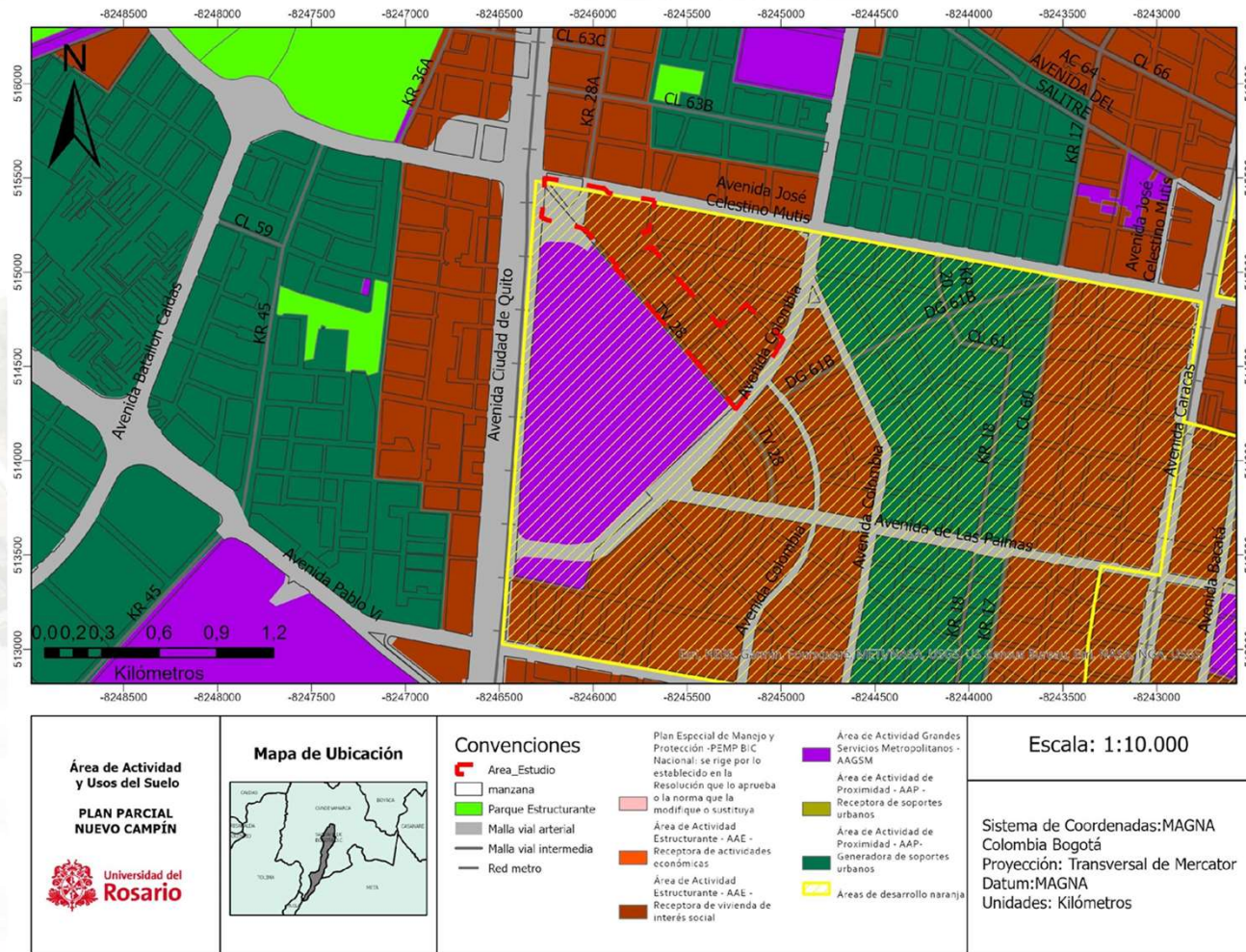
<p>Tratamientos Urbanísticos</p> <p>PLAN PARCIAL CAMPÍN</p>	<p>Mapa de Ubicación</p>	<p>Convenciones</p> <ul style="list-style-type: none"> ┌ Area_Estudio manzana Parques Malla vial arterial Malla vial intermedia Red metro 	<p>Tratamiento Urb</p> <p>Tratamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> CONSERVACION CONSOLIDACION DESARROLLO MEJORAMIENTO INTEGRAL RENOVACION Actuación estratégica 	<p>Escala: 1:10.000</p>
				<p>Sistema de Coordenadas: MAGNA Colombia Bogotá</p> <p>Proyección: Transversal de Mercator</p> <p>Datum: MAGNA</p> <p>Unidades: Kilómetros</p>

02. DIAGNOSTICO

Condiciones Normativas

Área de Actividad Estructurante (AAE) -Receptora de Vivienda Interés Social, área definida por el literal a. del numeral 1. Del artículo 240 como: *“Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.”.*

“Área Distrito Naranja – Distrito Creativo”, pese a que no se encuentra incluida dentro de las 12 áreas definidas dentro del Decreto 280 de 2020.



02. DIAGNOSTICO

Condiciones Socioeconómicas



**Destinación Económica Actual
PLAN PARCIAL
NUEVO CAMPÍN**

Universidad del Rosario

Mapa de Ubicación

Convenções

- Area_Estudio
- Parques
- Plaza

Predio

- Comercio
- Dotacional
- Parqueaderos
- Residencial
- Urbanizado no edificado

Destino_Economico

- Comercio
- Dotacional
- Parqueaderos
- Residencial
- Urbanizado no edificado

Escala: 1:4.500

Fuente: Catastro Bogotá - IDECA

Sistema de Coordenadas: MAGNA Colombia Bogotá
Proyección: Transversal de Mercator
Datum: MAGNA
Unidades: Metros

Usos de Suelo

CONSOLIDADO (Depurado por usos Principales)		
Usos	Area Construida (m2)	%
Residencial	41,413.75	67.9%
Comercio	1,721.51	2.8%
Oficinas	8,861.45	14.5%
Bodega	1,122.31	1.8%
Parqueadero	115.00	0.2%
Dotacional (Privado)	6,821.88	11.2%
Dotacional (Publico)	943.92	1.5%
TOTALES	60,999.82	100.0%

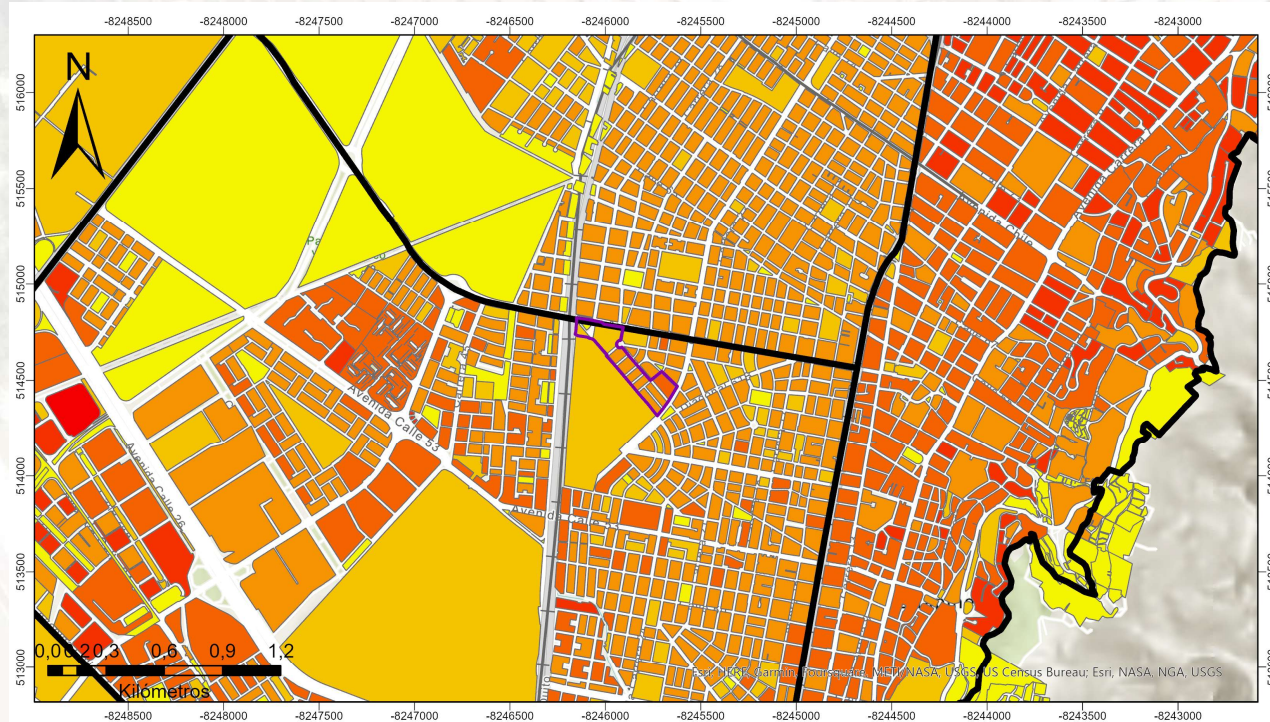
02. DIAGNOSTICO












Alturas Existentes



02. DIAGNOSTICO

Avalúo Comercial Actual



<p>Avalúo comercial Manzana 2019</p> <p>PLAN PARCIAL NUEVO CAMPÍN</p> 	<p>Mapa de Ubicación</p> 	<p>Convenciones</p> <ul style="list-style-type: none">  Area_Estudio  Unidad planeamiento local  Red metro 	<p>Avalúo Comercial 2019</p> <ul style="list-style-type: none">  \$ 0,00 - \$ 1.041.809,00  \$ 1.041.809,01 - \$ 1.966.318,00  \$ 1.966.318,01 - \$ 3.160.262,00  \$ 3.160.262,01 - \$ 5.363.341,00  \$ 5.363.341,01 - \$ 16.929.434,00  \$ 16.929.434,01 - \$ 40.006.338,00 	<p>Escala: 1:24.000</p> <p>Sistema de Coordenadas: MAGNA Colombia Bogotá Proyección: Transversal de Mercator Datum: MAGNA Unidades: Kilómetros</p>
---	---	---	---	---

Precios suelo

CONSOLIDADO LEVANTAMIENTO PREDIAL POR MANZANA										
UAU	Manzana	Lotes	Inmuebles	Área Terreno (m2)	%	Área Construcción (m2)	%	Vr. X m2 Terreno	Vr. Inicial	%
UAU 2	4	28	129	7,494.02	23.0%	12,842.38	24.1%	\$ 9,235,338.71	\$ 69,209,813,000.00	30.0%
	5	30	30	4,643.60	14.3%	7,674.79	14.4%	\$ 5,483,320.70	\$ 25,462,348,000.00	11.0%
	6	31	33	4,961.79	15.2%	7,815.63	14.7%	\$ 5,580,564.88	\$ 27,689,591,000.00	12.0%
UAU 1	11	14	27	3,194.32	9.8%	5,026.54	9.4%	\$ 6,274,105.91	\$ 20,041,502,000.00	8.7%
	12	18	56	3,220.87	9.9%	5,358.92	10.1%	\$ 7,157,118.42	\$ 23,052,148,000.00	10.0%
	16	25	40	4,770.72	14.7%	7,126.81	13.4%	\$ 5,978,773.02	\$ 28,523,052,000.00	12.4%
	17	17	105	4,253.71	13.1%	7,388.95	13.9%	\$ 8,627,093.76	\$ 36,697,155,000.00	15.9%
(*)	TOTALES	163	420	32,539.03	100.0%	53,234.02	100.0%	\$ 7,089,197.47	\$ 230,675,609,000.00	100.0%

(*) Se excluye la Manzana 18, al ser esta una Area de Manejo diferenciado que cuenta con un esquema reparto de cargas y beneficios particular.

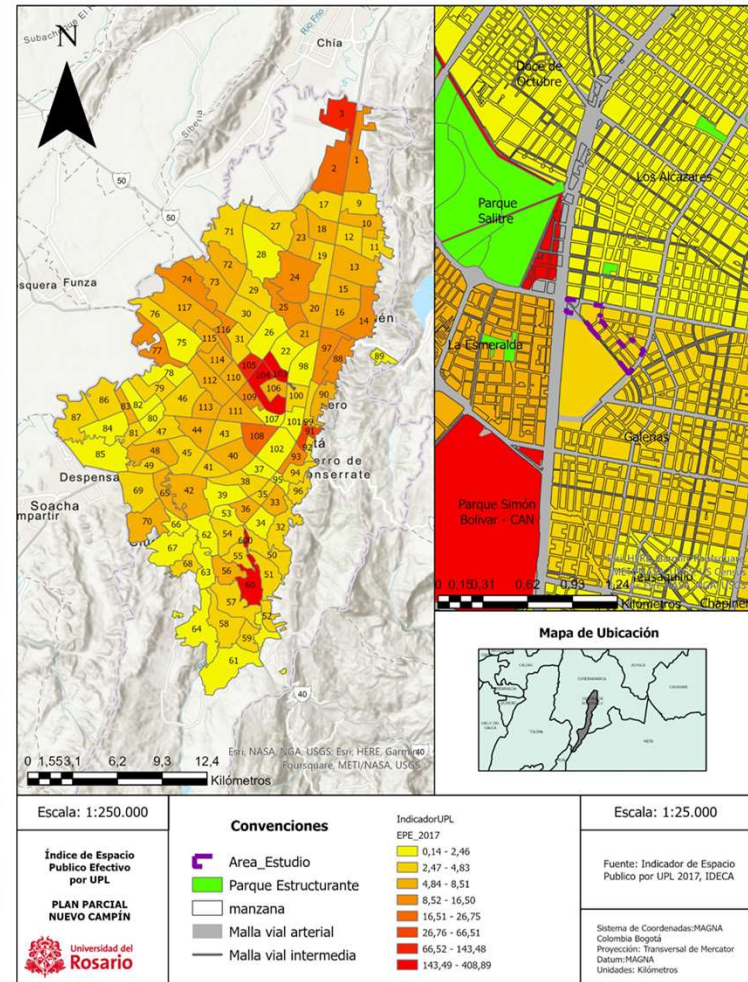


02. DIAGNOSTICO

Condiciones Urbanísticas



* El Suelo Público incluye: Vías y Espacio Público (parques, plazoletas, alamedas, etc)

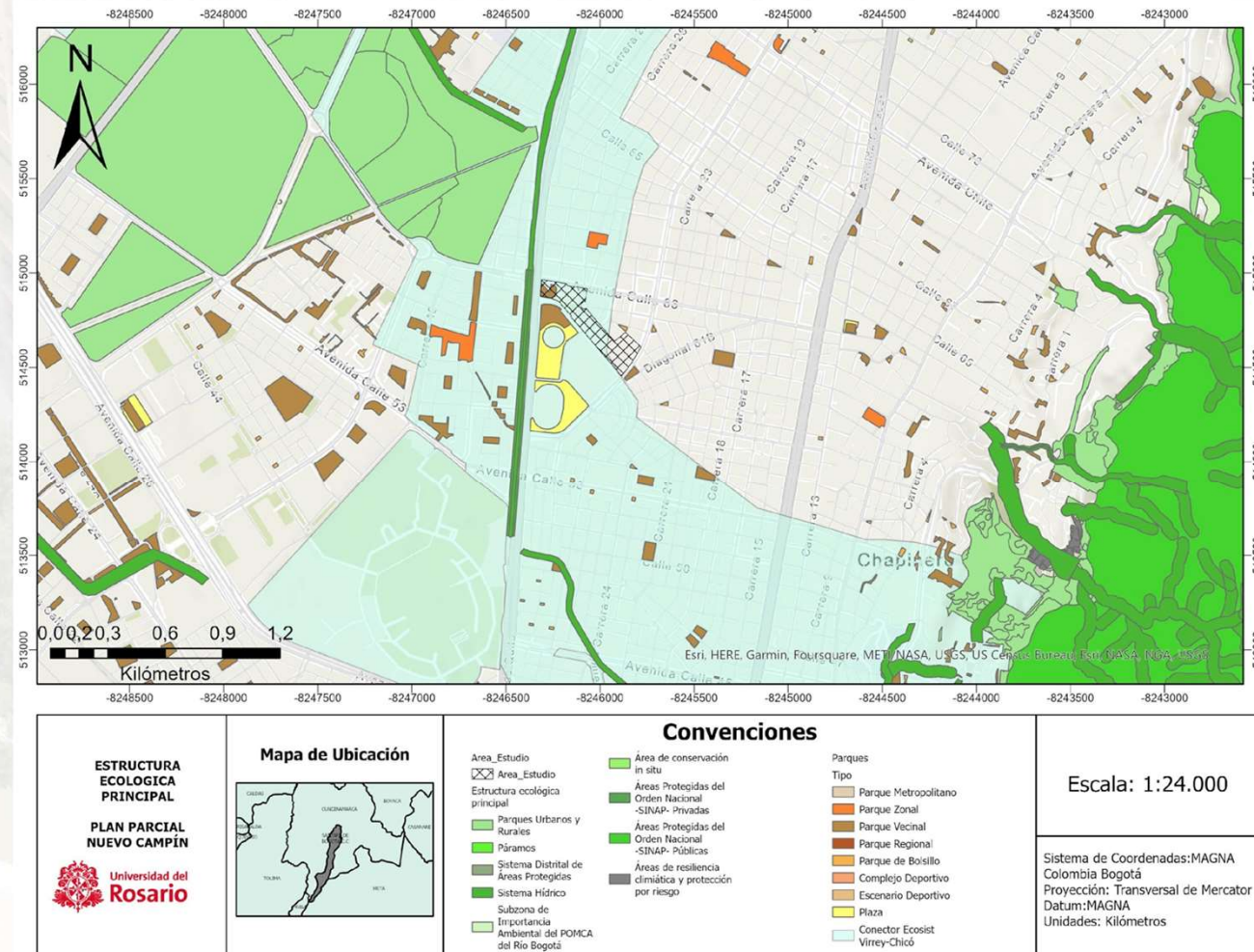


02. DIAGNOSTICO

Condiciones Urbanísticas

hace parte de la denominada área del **“Conector Sistémico Virrey – Chicó”**, proyecto y estrategia que busca consolidar la Estructura Ecológica Principal mediante conectividad y complementariedad entre el sistema hídrico los parque de borde, los parques distritales de montaña, las áreas protegidas y los demás elementos de la Estructura Ecológica principal y la Estructura Ecológica de Restauración.

En la cercanía también se encuentra la definida “Área Complementaria para la Conservación” del **“Gran Parque Simón Bolívar”**



03. OBJETIVOS

- a) Objetivos Generales
- b) Objetivos Específicos



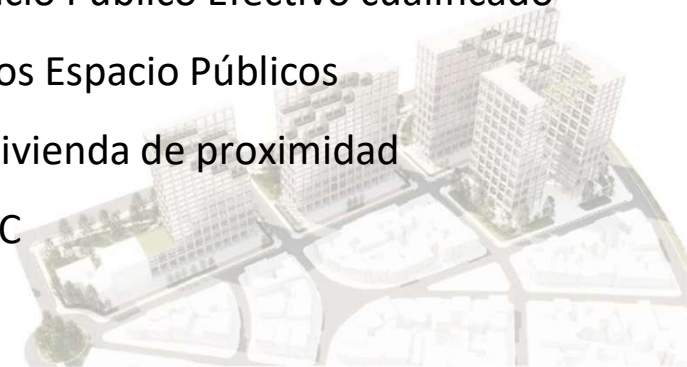
03. OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES

Transformar y recuperar el área a intervenir revitalizando y redensificando de manera articulada y planificada con el sector aledaño, promoviendo la permeancia de los moradores con una igual o mejor calidad de vida mejorando la calidad ambiental y paisajística del sector, brindando calidad en el espacio público y reactivación económica.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Aprovechar potencialidades del nodo APP
2. Configurar el perfil de manera ordenada evitando la ordenanza predio a predio
3. Controlar y regular el impacto de la actividad comercial
4. Proveer nuevo Espacio Publico Efectivo cualificado
5. Crear conexión de los Espacio Públicos
6. Generar oferta de vivienda de proximidad
7. Poner en valor el BIC



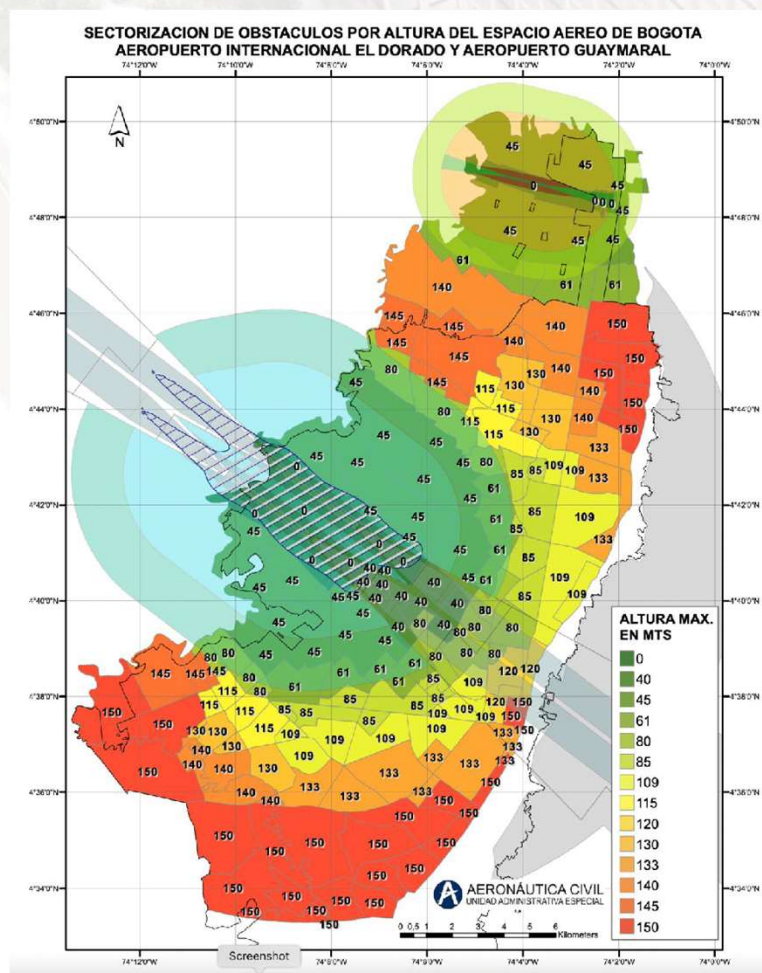
04.

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



04. PLANTEAMIENTO

Altura Propuesta



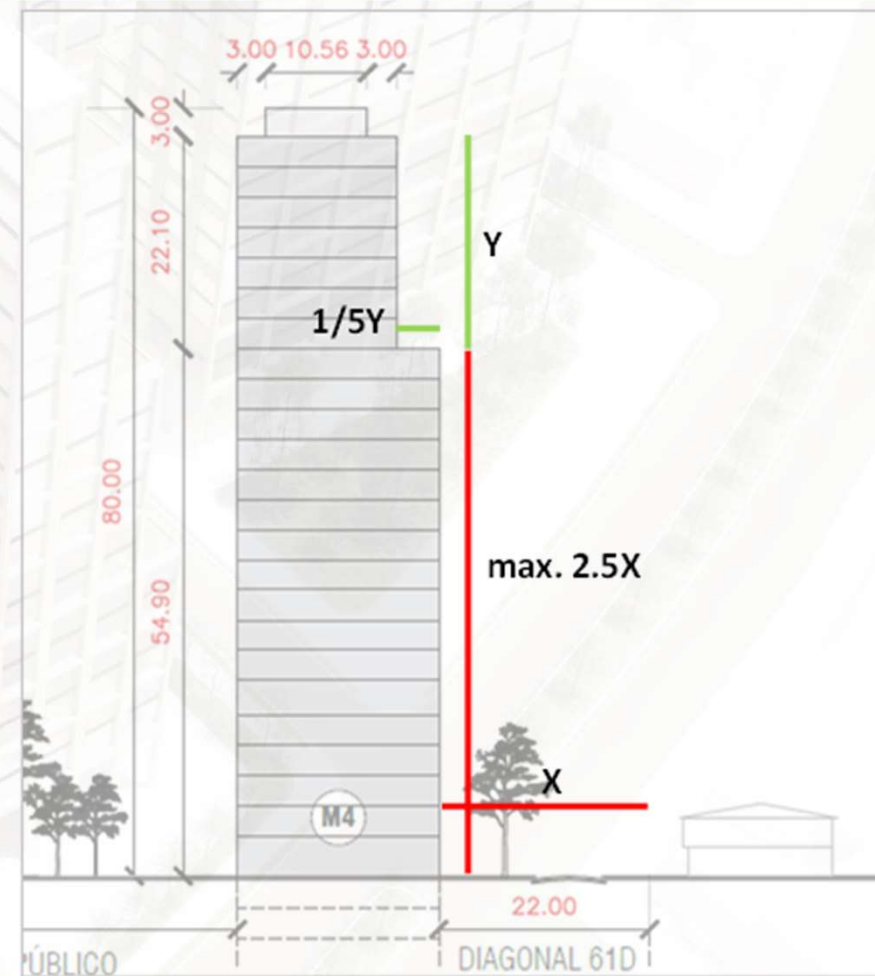
En este plano puede observarse que la ubicación del Plan Parcial proyectado se encuentra en el límite de los 80.00m sobre el nivel del terreno.

Ahora bien, a partir de éste límite se proponen torres con alturas de 24 pisos, que de acuerdo a la configuración de alturas por pisos indicada a continuación por la siguiente tabla, se logra una altura de 77.00m, por debajo del límite indicado anteriormente.

04. PLANTEAMIENTO

Área Construida

ALTURA PLANTEADA TORRES				
Piso	Altura (m)	Numero de Pisos	Altura Total (m)	Observación
Primer Piso	4.20	1	4.20	Teniendo en cuenta que se plantea en los primeros pisos el uso comercial, se fija el limite de éste nivel a lo permitido por el literal b. del numeral "1.2 Altura libre mínima y máxima por piso" del "Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"
Pisos del 2 al 5	3.00	4	12.00	
Piso 6	3.80	1	3.80	Teniendo en cuenta que se plantea este nivel como un área importante para el Equipamiento Comunal Privado, se fija el limite de éste nivel a lo permitido por el literal a. del numeral "1.2 Altura libre mínima y máxima por piso" del "Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"
Pisos 7 a 24	3.00	18	54.00	
Nivel Tecnico Cubierta	3.00		3.00	Este nivel no se contabiliza dentro del numero de pisos planteado, de acuerdo al literal c. del numeral "1.3 Altura máxima total de las edificaciones, en número de pisos" del "Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"
TOTALES		24	77.00	

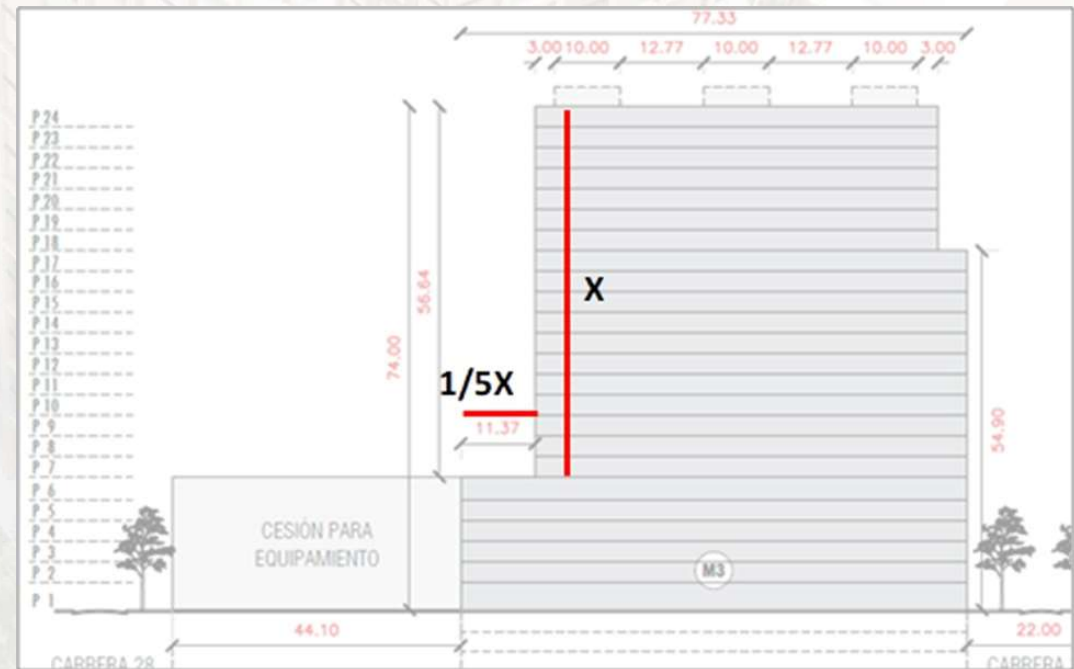


04. PLANTEAMIENTO

Aislamientos

En el único lugar donde se plantean aislamientos laterales, es en la Manzana 3, contra el lote de cesión para equipamiento al costado occidental de ésta. Ya que se plantea la altura de la futura edificación de equipamiento en 5 pisos es decir 16.20m

Entre las diferentes torres del propio Plan Parcial planteado, no se establecen aislamientos laterales, por lo que su configuración será de: **Tipología Continua** (obviamente cumpliendo las condiciones de empates de alturas, retrocesos, antejardines, voladizos; con el fin de no generar culatas en ningún caso)



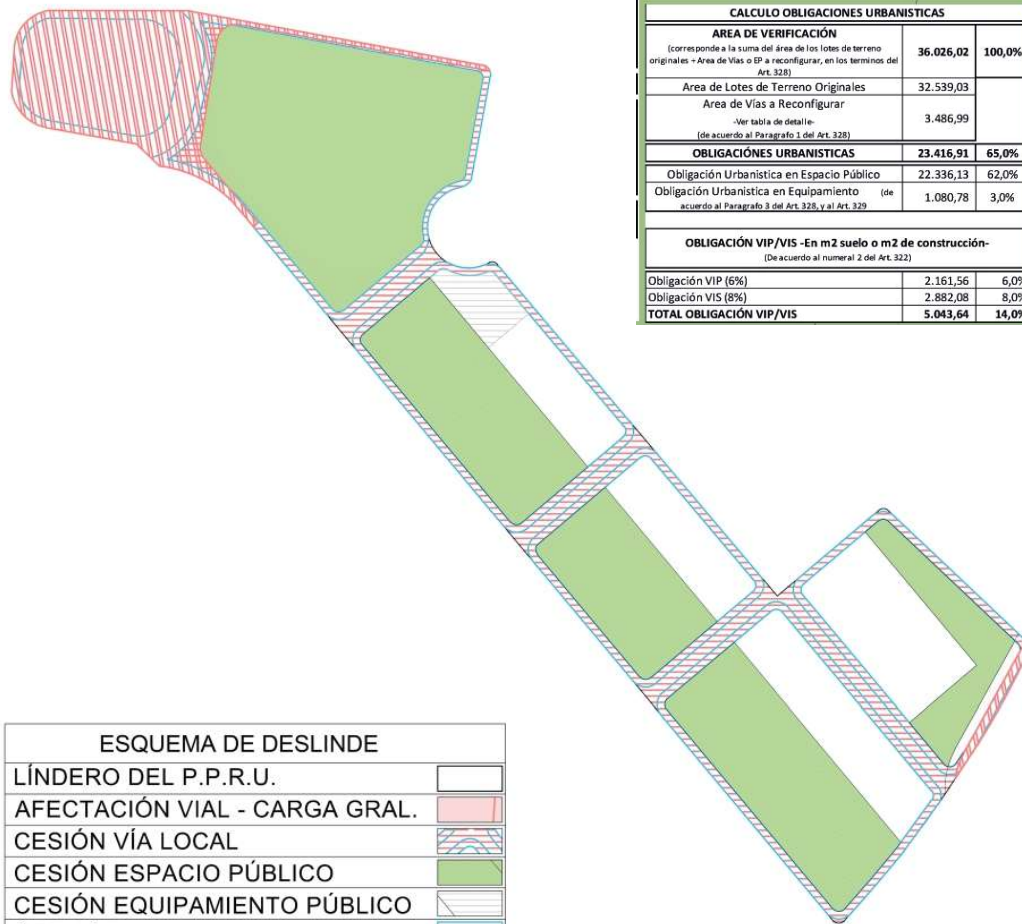
04. PLANTEAMIENTO

Cesión y Obligaciones

CALCULO OBLIGACIONES URBANISTICAS		
AREA DE VERIFICACIÓN (corresponde a la suma del área de los lotes de terreno originales + Area de Vías o EP a reconfigurar, en los terminos del Art. 328)	36,026.02	100.0%
Area de Lotes de Terreno Originales	32,539.03	
Area de Vías a Reconfigurar -Ver tabla de detalle- (de acuerdo al Paragrafo 1 del Art. 328)	3,486.99	
OBLIGACIONES URBANISTICAS	23,416.91	65.0%
Obligación Urbanistica en Espacio Público	22,336.13	62.0%
Obligación Urbanistica en Equipamiento (de acuerdo al Paragrafo 3 del Art. 328, y al Art. 329)	1,080.78	3.0%
OBLIGACIÓN VIP/VIS -En m2 suelo o m2 de construcción- (De acuerdo al numeral 2 del Art. 322)		
Obligación VIP (6%)	2,161.56	6.0%
Obligación VIS (8%)	2,882.08	8.0%
TOTAL OBLIGACIÓN VIP/VIS	5,043.64	14.0%

04. PLANTEAMIENTO

Deslinde



CALCULO OBLIGACIONES URBANISTICAS		
ÁREA DE VERIFICACIÓN (corresponde a la suma del área de los lotes de terreno originales + Área de Vías o EP a reconfigurar, en los términos del Art. 328)	36.026,02	100,0%
Área de Lotes de Terreno Originales	32.539,03	
Área de Vías a Reconfigurar -Ver tabla de detalle- (de acuerdo al Parágrafo 1 del Art. 328)	3.486,99	
OBLIGACIONES URBANISTICAS	23.416,91	65,0%
Obligación Urbanística en Espacio Público	22.336,13	62,0%
Obligación Urbanística en Equipamiento (de acuerdo al Parágrafo 3 del Art. 328 y al Art. 329)	1.080,78	3,0%
OBLIGACIÓN VIP/VIS -En m2 suelo o m2 de construcción- (De acuerdo al numeral 2 del Art. 322)		
Obligación VIP (6%)	2.161,56	6,0%
Obligación VIS (8%)	2.882,08	8,0%
TOTAL OBLIGACIÓN VIP/VIS	5.043,64	14,0%

ESQUEMA DE DESLINDE	
LÍNDERO DEL P.P.R.U.	
AFECTACIÓN VIAL - CARGA GRAL.	
CESIÓN VÍA LOCAL	
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO	
CESIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
ÁREA ÚTIL	

ESC 1:3500

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVO CAMPIN									
CUADRO GENERAL DE ÁREAS									
ITEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA	% / A.B.						
				1	2				
						UAU 1	UAU 2		
1	ÁREA BRUTA TOTAL	66.898,39 m ²	100,00%			66,16%	33,84%		
2	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	12.862,06 m ²	19,31%			12.862,06 m ²	0,00 m ²		
2.1	A.M.D.	12.862,06 m ²	19,31%			12.862,06 m ²	0,00 m ²		
						% / A.O.R.	% / A.N.U.		
3	ÁREA OBJETO DE REPARTO	53.736,33 m ²	100,00%			31.198,96 m ²	22.537,37 m ²		
4	ÁREA DE RESERVA POR AFECTACIÓN VIAL	3.495,91 m ²	6,51%			3.169,60 m ²	326,31 m ²		
4.1	Área de Reserva Avenida Carrera 30 (NQS)	685,43 m ²	1,28%			685,43 m ²			
4.2	Área de Reserva Carrear 28A	1.529,82 m ²	2,85%			1.529,82 m ²			
4.3	Área de Reserva Diagonal 61C	434,38 m ²	0,81%			434,38 m ²			
4.4	Área de Reserva Avenida Calle 63	519,97 m ²	0,97%			519,97 m ²			
4.5	Área de Reserva Avenida Carrera 24	326,31 m ²	0,61%				326,31 m ²		
5	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	50.240,42 m ²	93,49%	100,00%		28.029,36 m ²	22.211,06 m ²		
6	CONTROLES AMBIENTALES	436,71 m ²	0,81%	0,87%		0,00 m ²	436,71 m ²		
6.4	C.A. 04 - Avenida Carrera 24 (entre Dg 61D BIS y Dg 61D BIS)	436,71 m ²	0,81%	0,87%			436,71 m ²		
7	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN PROPUESTAS	36.579,89 m ²	68,07%	72,81%		23.354,79 m ²	13.225,10 m ²		
7.1	CESIÓN PARA PARQUES Y ZONAS VERDES	25.811,00 m ²	48,03%	51,37%		16.780,28 m ²	9.030,72 m ²		
7.1.1	Cesiones para Parques	4.395,78 m ²	8,18%	8,75%		4.395,78 m ²	0,00 m ²		
7.1.1.1	Parque (MZ 1)	4.395,78 m ²	8,18%	8,75%		4.395,78 m ²			
7.1.2	Cesiones para Zonas Verdes	21.415,22 m ²	39,85%	42,63%		12.384,50 m ²	9.030,72 m ²		
7.1.2.1	Zona Verde 01 (MZ 2)	1.458,98 m ²	2,72%	2,90%		1.458,98 m ²			
7.1.2.2	Zona Verde 02 (MZ 3)	6.396,17 m ²	11,90%	12,73%		6.396,17 m ²			
7.1.2.3	Zona Verde 03 (MZ 4)	4.529,35 m ²	8,43%	9,02%		4.529,35 m ²			
7.1.2.4	Zona Verde 04 (MZ 5)	6.962,75 m ²	12,98%	13,86%			6.962,75 m ²		
7.1.2.5	Zona Verde 05 (MZ 6)	2.067,97 m ²	3,85%	4,12%			2.067,97 m ²		
7.2	PLAZOLETAS	484,21 m ²	0,90%	0,96%		0,00 m ²	484,21 m ²		
7.2.1	Plazoleta 01	484,21 m ²	0,90%	0,96%			484,21 m ²		
7.3	VÍAS LOCALES	9.203,90 m ²	17,13%	18,32%		5.493,73 m ²	3.710,17 m ²		
7.3.1	Diagonal 61D - (Adecuación y ampliación)	2.854,44 m ²	5,31%	5,68%		994,33 m ²	1.860,11 m ²		
7.3.2	Diagonal 61D DIS - (Adecuación y ampliación)	387,56 m ²	0,72%	0,77%			387,56 m ²		
7.3.3	Diagonal 61C - (Adecuación y ampliación)	1.866,19 m ²	3,47%	3,71%		1.529,96 m ²	336,23 m ²		
7.3.4	Carrera 28 - (Adecuación y ampliación)	1.300,21 m ²	2,42%	2,59%		1.300,21 m ²			
7.3.5	Carrera 27 - (Adecuación y ampliación)	1.101,41 m ²	2,05%	2,19%		1.101,41 m ²			
7.3.6	Carrera 26 - (Adecuación y ampliación)	1.354,69 m ²	2,52%	2,70%		564,66 m ²	790,03 m ²		
7.3.7	Carrera 24 - (Adecuación y ampliación)	336,24 m ²	0,63%	0,67%			336,24 m ²		
7.3.8	Calle 63 - (Adecuación y ampliación)	3,16 m ²	0,01%	0,01%			3,16 m ²		
7.4	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO	1.080,78 m ²	2,01%	2,15%		1.080,78 m ²	0,00 m ²		
7.4.1	Equipamiento	1.080,78 m ²	2,01%	2,15%		1.080,78 m ²			
8	ÁREA ÚTIL TOTAL*	13.223,82 m ²	24,61%	26,32%		4.831,80 m ²	8.392,02 m ²		
8.1	ÁREA ÚTIL PRIVADA**	13.223,82 m ²	24,61%	26,32%		4.831,80 m ²	8.392,02 m ²		
8.1.1	Área Útil Total	2.250,36 m ²	4,19%	4,48%		2.250,36 m ²			
8.1.2	Área Útil Total	2.581,44 m ²	4,80%	5,14%		2.581,44 m ²			
8.1.3	Área Útil Total	3.871,07 m ²	7,20%	7,71%			3.871,07 m ²		
8.1.4	Área Útil Total	4.520,95 m ²	8,41%	9,00%			4.520,95 m ²		
8.2	ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO (A.P.A.U.P.)	0,00 m ²	0,00%	0,00%		0,00 m ²	0,00 m ²		
8.2.1	A.P.A.U.P. 01	0,00 m ²	0,00%	0,00%					

* Incluye áreas afectas al uso público
** Descontadas las áreas privadas afectas al uso público

CESIONES NUEVAS DE ACUERDO A LAS OBLIGACIONES URBANISTICAS PLANTEADAS

05

MODELO FINANCIERO

- a) Costos de Urbanismo
- b) Distribución de Usos
- c) Modelo Financiero



05. Modelo Financiero

CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL				
Adecuación de Cargas Físicas X Unidad de Actuación Urbanística (m2 y \$)				
TIPO	AREA Y VR. ADECUACIÓN	UAU 1	UAU 2	TOTAL
AFECTACIONES POR RESERVA VIAL (Malla Arterial)	Area x m2	3,169.60	326.31	3,495.91
	Vr. Adecuación (\$800,000 x m2)	\$ 2,535,680,800	\$ 261,048,000	\$ 2,796,728,800
ESPACIO PUBLICO (Parque Inters. Av. NQS (Cra. 30)/ Av. José Celetino Mutis (Cll. 63)	Area x m2	4,395.78	-	4,395.78
	Vr. Adecuación (\$450,000 x m2)	\$ 1,978,101,000	\$ -	\$ 1,978,101,000
RESTAURACIÓN BIC		\$ 10,344,168,200	0	\$ 10,344,168,200
REDES SERVICIOS PUBLICOS (Matrices)		\$ 878,232,759	\$ 996,767,241	\$ 1,875,000,000
ESTUDIOS Y DISEÑOS CARGAS GENERALES		\$ 472,664,156.53	\$ 27,335,843.47	\$ 500,000,000
TOTALES		\$ 16,208,846,915.15	\$ 1,285,151,084.85	\$ 17,493,998,000.00

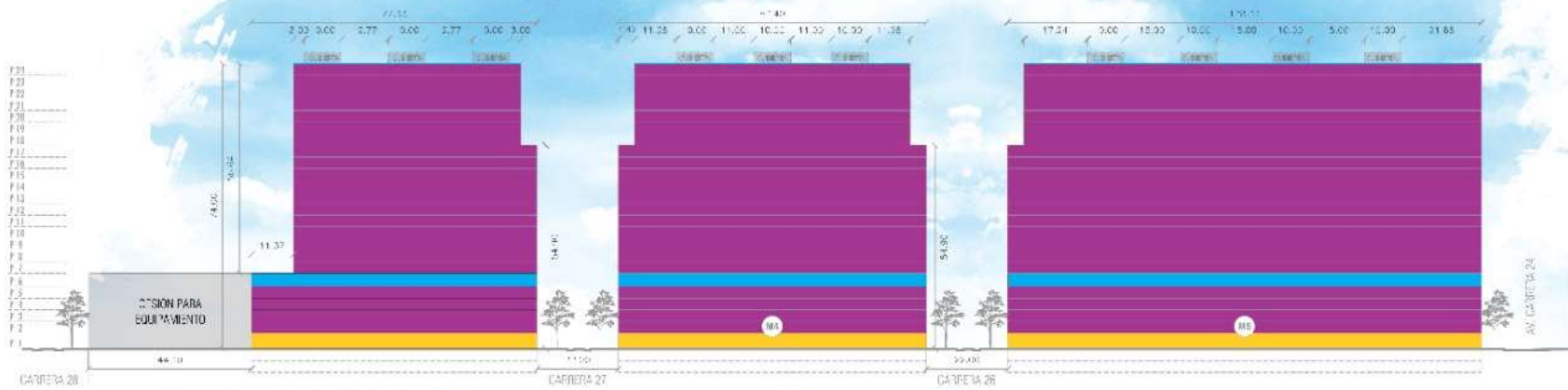
CARGAS LOCALES PLAN PARCIAL				
Adecuación de Cargas Físicas X Unidad de Actuación Urbanística (m2 y \$)				
TIPO	AREA Y VR. ADECUACIÓN	UAU 1	UAU 2	TOTAL
ESPACIO PÚBLICO -PLAZOLETA-	Area x m2	-	484.21	484.21
	Vr. Adecuación (\$450,000 x m2)	\$ -	\$ 217,894,500	\$ 217,894,500
ESPACIO PÚBLICO -PARQUES-	Area x m2	12,384.50	9,030.72	21,415.22
	Vr. Adecuación (\$450,000 x m2)	\$ 5,573,025,000	\$ 4,063,824,000	\$ 9,636,849,000
CONTROL AMBIENTAL	Area x m2	-	436.71	436.71
	Vr. Adecuación (\$200,000 x m2)	\$ -	\$ 87,342,000	\$ 87,342,000
ANDENES Y VIAS LOCALES	Area x m2	5,493.73	3,710.17	9,203.90
	Vr. Adecuación (\$600,000 x m2)	\$ 3,296,238,000	\$ 2,226,102,000	\$ 5,522,340,000
GESTIÓN DE PROP. Y MORADORES (Subsidios como incentivos)		\$ 11,241,379,310	\$ 12,758,620,690	\$ 24,000,000,000
GESTIÓN DE PROP. Y MORADORES (Costos Adicionales)		\$ 515,229,885	\$ 584,770,115	\$ 1,100,000,000
REDES SERVICIOS PUBLICOS (Redes Locales)		\$ 2,634,698,276	\$ 2,990,301,724	\$ 5,625,000,000
ESTUDIOS Y DISEÑOS CARGAS LOCALES		\$ 1,032,348,302	\$ 767,651,698	\$ 1,800,000,000
MITIGACIÓN DE IMPACTOS		\$ 749,425,287	\$ 850,574,713	\$ 1,600,000,000
TOTALES		\$ 25,042,344,060.21	\$ 24,547,081,439.79	\$ 49,589,425,500.00

Costo total del Urbanismo
\$67'088MM

05. MODELO FINANCIERO

Distribución de Usos

- **VIVIENDA: 87.4% VIVIENDA (de los cuales el 2.5% corresponde a Vivienda VIP/VIS)**
- **SERVICIOS OFICINAS: 7.3%**
- **COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS/ SERVICIOS GENERALES: 5.2%**

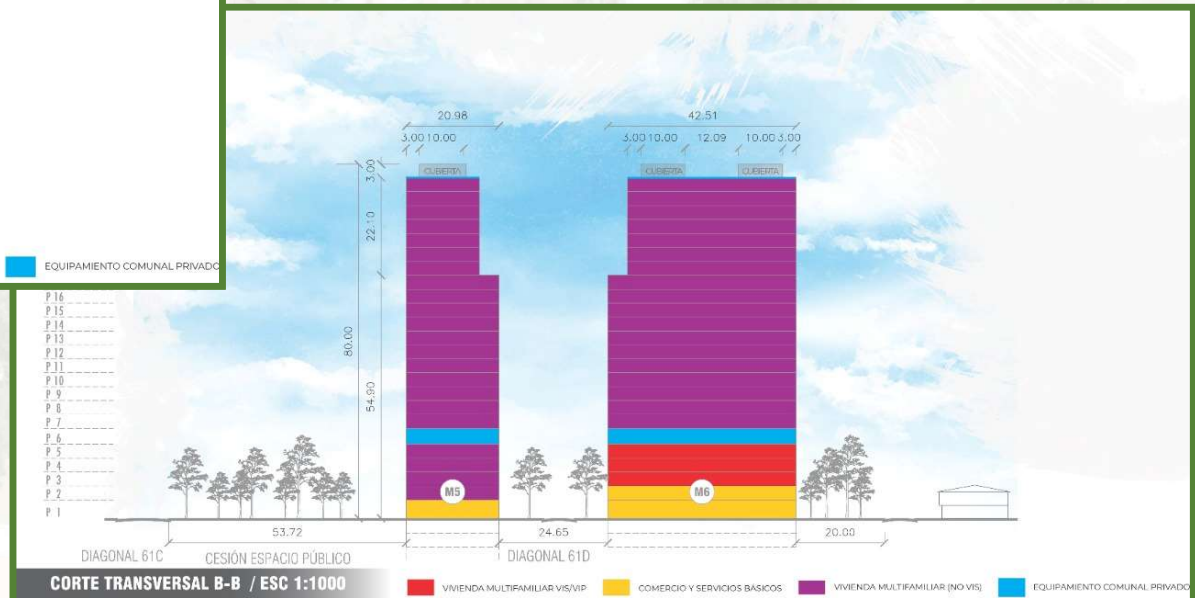
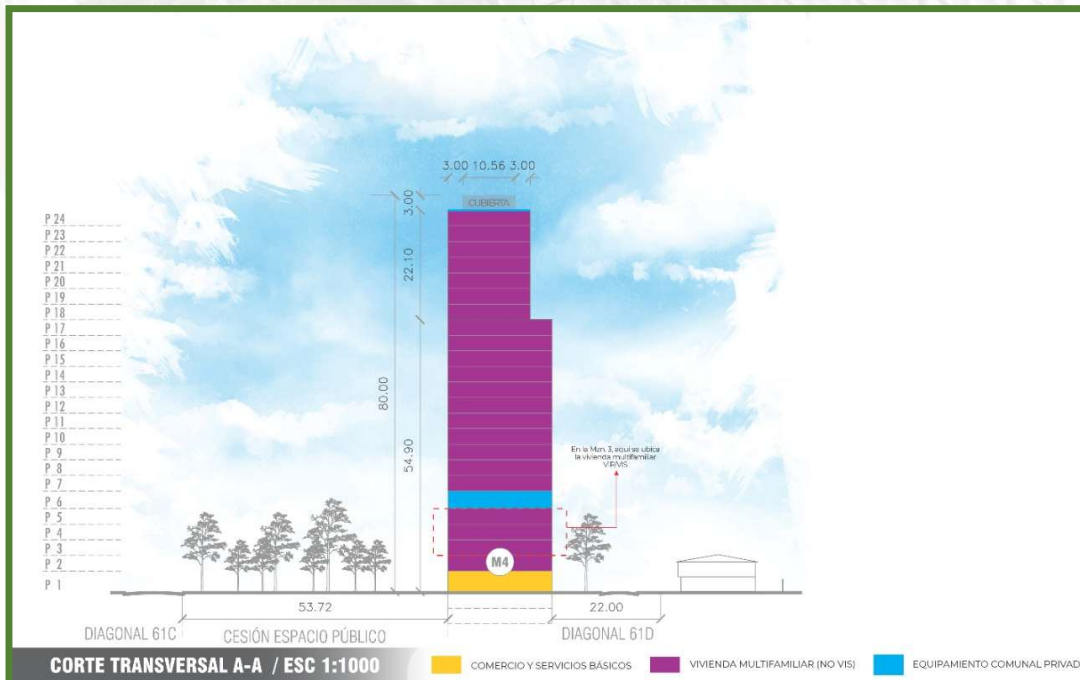


CORTE LONGITUDINAL C-C ESC 1:1000

- Residencial (Vivienda)
- Comercio y Servicios Básicos
- Servicios Oficinas
- Equipamiento

05. MODELO FINANCIERO

Distribución de Usos



Modelo Financiero

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN								
Usos	UAU 1			UAU 2			TOTAL	
	A. Construida (m2)	Vr. Costo Directo. X m2	Total	A. Construida (m2)	Vr. Costo Directo. X m2	Total	A. Construida (m2)	Total
Parqueaderos + P. Fijo	6,986.33	\$ 2,100,000.00	\$ 14,671,293,000	13,609.22	\$ 2,100,000.00	\$ 28,579,359,900	20,595.55	\$ 43,250,652,900
Vivienda VIP + VIS	6,413.80	\$ 1,400,000.00	\$ 8,979,320,000	0.00	\$ 1,400,000.00	\$ -	6,413.80	\$ 8,979,320,000
Vivienda Multifamiliar NO VIS	60,908.58	\$ 2,700,000.00	\$ 164,453,166,000	127,199.73	\$ 2,700,000.00	\$ 343,439,271,000	188,108.31	\$ 507,892,437,000
Comercio y Servicios Básicos	3,380.07	\$ 2,500,000.00	\$ 8,450,175,000	10,240.90	\$ 2,500,000.00	\$ 25,602,250,000	13,620.97	\$ 34,052,425,000
Servicios de Oficinas	0.00	\$ 2,500,000.00	\$ -	11,110.65	\$ 2,500,000.00	\$ 27,776,625,000	11,110.65	\$ 27,776,625,000
TOTALES X UAU	77,688.78		\$ 196,553,954,000	162,160.50		\$ 425,397,505,900		\$ 621,951,459,900

UTILIDADES					
Usos	UAU 1		UAU 2		TOTALES
	% Utilidad X Tipo	Total	% Utilidad X Tipo	Total	
Vivienda VIP + VIS	10%	\$ 1,797,609,252	10%	\$ -	\$ 1,797,609,252
Vivienda Multifamiliar NO VIS	15%	\$ 63,425,182,275	15%	\$ 133,030,273,950	\$ 196,455,456,225
Parqueaderos	15%	\$ 1,143,000,000	15%	\$ 2,209,500,000	\$ 3,352,500,000
Comercio y Servicios Básicos	16%	\$ 5,191,787,520	16%	\$ 15,730,022,400	\$ 20,921,809,920
Servicios de Oficinas	16%	\$ -	16%	\$ 11,199,535,200	\$ 11,199,535,200
TOTALES		\$ 71,557,579,047		\$ 162,169,331,550	\$ 233,726,910,597
% UTILIDAD PROMEDIO		14.9%		15.2%	15.1%

COSTOS INDIRECTOS	% sobre ventas
Honorarios de Gerencia y Constr.	5.0%
Derechos Seguros e Impuestos	4.5%
Honorarios a Terceros	3.5%
Gastos de Ventas y Comisiones	3.0%
Publicidad y Mercadeo	1.0%
Gastos Financieros	7.0%
TOTAL	24.0%

Modelo Financiero

VENTAS TOTALES								
Usos	UAU 1			UAU 2			TOTAL	
	A. Vendible (m2)	Vr. Venta. X m2	Total	A. Vendible (m2)	Vr. Venta X m2	Total	A. Vendible (m2)	Total
Vivienda VIP	2,199.02	\$ 2,619,048	\$ 5,759,330,612	0.00	\$ 2,619,048	\$ -	2,199.02	\$ 5,759,330,612
Vivienda VIS	2,932.02	\$ 4,166,667	\$ 12,216,761,905	0.00	\$ 4,166,667	\$ -	0.00	\$ 12,216,761,905
Vivienda Multifamiliar NO VIS	40,269.96	\$ 10,500,000	\$ 422,834,548,500	84,463.67	\$ 10,500,000	\$ 886,868,493,000	124,733.62	\$ 1,309,703,041,500
Comercio y Servicios Básicos	2,704.06	\$ 12,000,000	\$ 32,448,672,000	8,192.72	\$ 12,000,000	\$ 98,312,640,000	10,896.78	\$ 130,761,312,000
Servicios de Oficinas	0.00	\$ 9,000,000	\$ -	7,777.46	\$ 9,000,000	\$ 69,997,095,000	7,777.46	\$ 69,997,095,000
SUBTOTALES X UAU	48,105.05		\$ 473,259,313,017	100,433.84		\$ 1,055,178,228,000		\$ 1,528,437,541,017
Usos	Und.	Vr. Venta. X und.	Total	Und.	Vr. Venta. X und.	Total	Und.	Total
Parqueaderos	254	\$ 30,000,000	7,620,000,000	491	\$ 30,000,000	\$ 14,730,000,000	745	\$ 22,350,000,000
TOTALES X UAU			480,879,313,017	100,433.84		\$ 1,069,908,228,000		\$ 1,550,787,541,017

Modelo Financiero

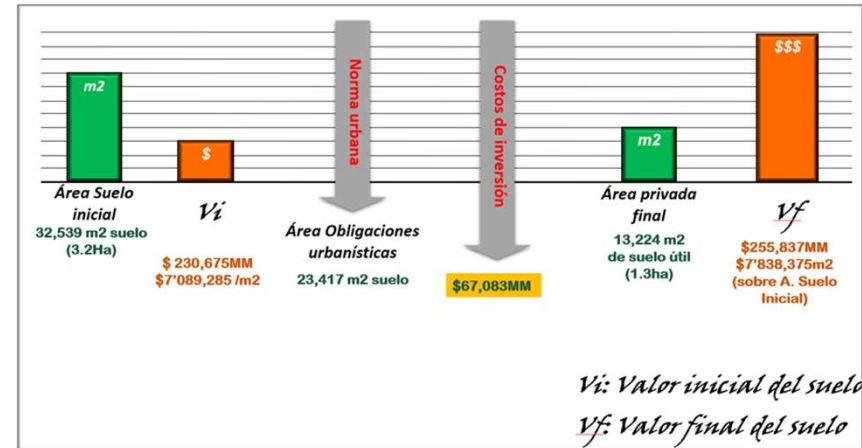
BALANCE GENERAL (Antes de transferencias X Aplicación de Reparto de Cargas y Beneficios)

	UAU 1	UAU 2	Valor miles \$	Participación
INGRESOS				
Ventas Totales (Beneficios)	\$ 480,879,313,017	\$ 1,069,908,228,000	\$ 1,550,787,541,017.01	100.00%
TOTAL INGRESOS	\$ 480,879,313,017	\$ 1,069,908,228,000	\$ 1,550,787,541,017.01	
EGRESOS				
(*) Cargas Urbanísticas Totales	\$ 41,251,190,975	\$ 25,832,232,525	\$ 67,083,423,500	4.33%
<i>Cargas Generales</i>	\$ 16,208,846,915.15	\$ 1,285,151,084.85	\$ 17,493,998,000	1.13%
<i>Cargas Locales</i>	\$ 25,042,344,060.21	\$ 24,547,081,439.79	\$ 49,589,425,500	3.20%
Costos Directos	\$ 196,553,954,000	\$ 425,397,505,900	\$ 621,951,459,900	40.11%
Costos Indirectos y Financieros	\$ 115,411,035,124	\$ 256,777,974,720	\$ 372,189,009,844	24.00%
Utilidad esperada	\$ 71,557,579,047	\$ 162,169,331,550	\$ 233,726,910,597	15.07%
TOTAL EGRESOS	\$ 424,773,759,146.15	\$ 870,177,044,694.64	\$ 1,294,950,803,840.78	83.50%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO	\$ 56,105,553,870.86	\$ 199,731,183,305.36	\$ 255,836,737,176.22	16.50%

(*) Cargas Generales y Locales asignadas a cada UAU por ejecución física.

Modelo Financiero

PAGO FINAL DE SUELO LUEGO DEL PLAN PARCIAL								
UAU	Manzana	Área Terreno (m2)	Vr. Inicial X m2 Terreno	Vr. Inicial	%	Vr. Inicial X m2 Terreno	Vr. Final	% Incremento X Plusvalor obtenido
UAU 2	4	7,494.02	\$ 9,235,338.71	\$ 69,209,813,000.00	30.0%	\$ 10,242,690.73	\$ 76,758,929,196.00	10.9%
	5	4,643.60	\$ 5,483,320.70	\$ 25,462,348,000.00	11.0%	\$ 6,081,418.33	\$ 28,239,674,152.80	10.9%
	6	4,961.79	\$ 5,580,564.88	\$ 27,689,591,000.00	12.0%	\$ 6,189,269.49	\$ 30,709,855,480.11	10.9%
UAU 1	11	3,194.32	\$ 6,274,105.91	\$ 20,041,502,000.00	8.7%	\$ 6,958,459.08	\$ 22,227,545,001.45	10.9%
	12	3,220.87	\$ 7,157,118.42	\$ 23,052,148,000.00	10.0%	\$ 7,937,786.88	\$ 25,566,579,643.09	10.9%
	16	4,770.72	\$ 5,978,773.02	\$ 28,523,052,000.00	12.4%	\$ 6,630,912.51	\$ 31,634,226,911.17	10.9%
	17	4,253.71	\$ 8,627,093.76	\$ 36,697,155,000.00	15.9%	\$ 9,568,100.97	\$ 40,699,926,791.30	10.9%
TOTALES		32,539.03	\$ 7,089,197.47	\$ 230,675,609,000.00	100.0%	\$ 7,862,457.40	\$ 255,836,737,175.92	10.9%



06.

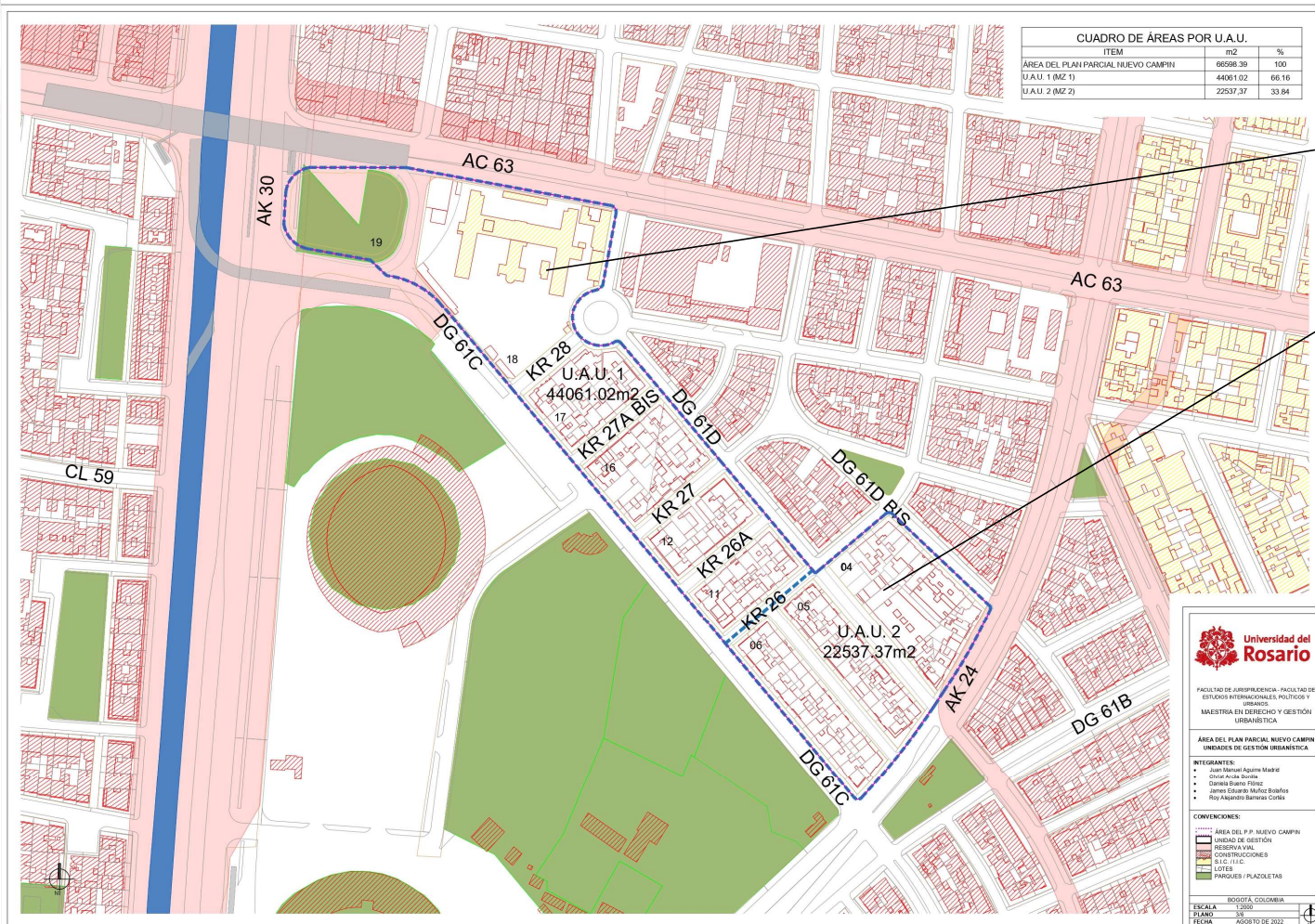
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- a) Altura Propuesta
- b) Área Construida
- c) Aislamientos
- d) Cesión y Obligaciones
- e) Deslinde



06. INSTRUMENTOS

Unidades de Actuación



U.A.U. 1
76 Lotes 230 // inmuebles

U.A.U. 2
89 Lotes // 192 Inmuebles

* 72 predios
comprendidos entre
Parqueaderos y
Depósitos

**348 Unidades de
Vivienda a Adquirir**

06. INSTRUMENTOS

Área y Costo de Suelo

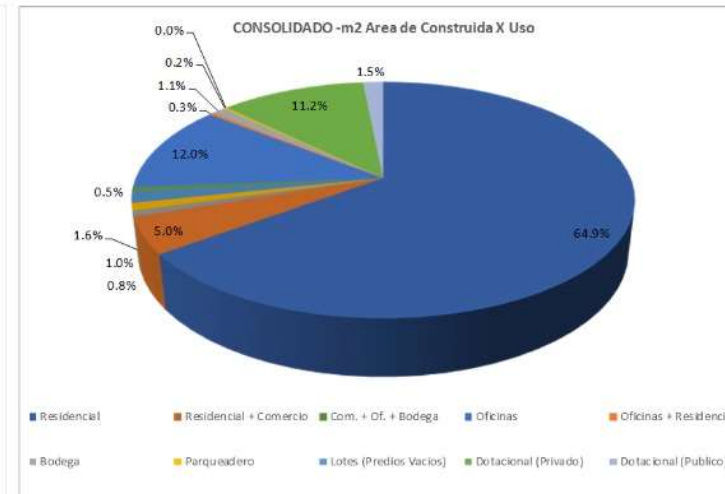
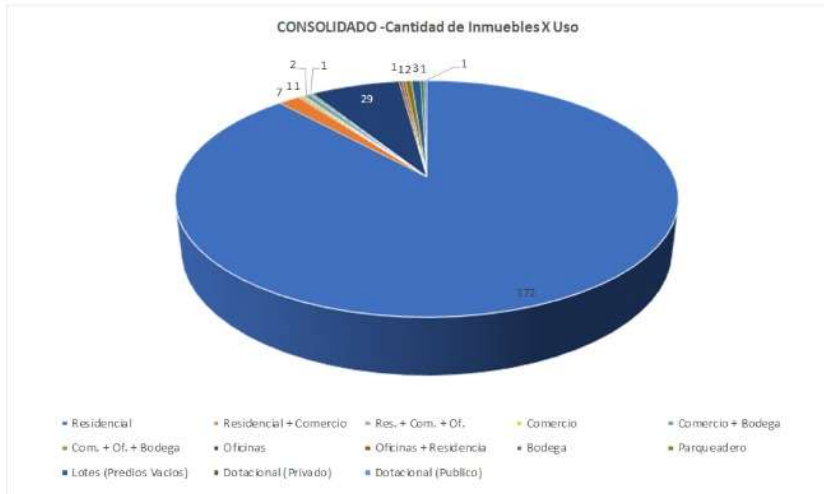
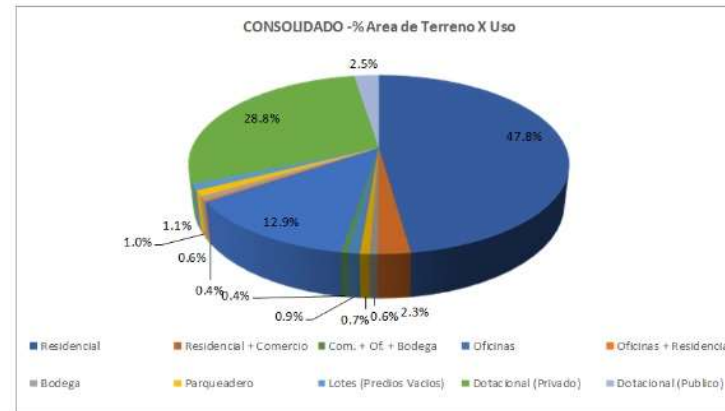
PAGO FINAL DE SUELO LUEGO DEL PLAN PARCIAL								
UAU	Manzana	Área Terreno (m2)	Vr. Inicial X m2 Terreno	Vr. Inicial	%	Vr. Inicial X m2 Terreno	Vr. Final	% Incremento X Plusvalor obtenido
UAU 2	4	7,494.02	\$ 9,235,338.71	\$ 69,209,813,000.00	30.0%	\$ 10,242,690.73	\$ 76,758,929,196.00	10.9%
	5	4,643.60	\$ 5,483,320.70	\$ 25,462,348,000.00	11.0%	\$ 6,081,418.33	\$ 28,239,674,152.80	10.9%
	6	4,961.79	\$ 5,580,564.88	\$ 27,689,591,000.00	12.0%	\$ 6,189,269.49	\$ 30,709,855,480.11	10.9%
UAU 1	11	3,194.32	\$ 6,274,105.91	\$ 20,041,502,000.00	8.7%	\$ 6,958,459.08	\$ 22,227,545,001.45	10.9%
	12	3,220.87	\$ 7,157,118.42	\$ 23,052,148,000.00	10.0%	\$ 7,937,786.88	\$ 25,566,579,643.09	10.9%
	16	4,770.72	\$ 5,978,773.02	\$ 28,523,052,000.00	12.4%	\$ 6,630,912.51	\$ 31,634,226,911.17	10.9%
	17	4,253.71	\$ 8,627,093.76	\$ 36,697,155,000.00	15.9%	\$ 9,568,100.97	\$ 40,699,926,791.30	10.9%
TOTALES		32,539.03	\$ 7,089,197.47	\$ 230,675,609,000.00	100.0%	\$ 7,862,457.40	\$ 255,836,737,175.92	10.9%

06. INSTRUMENTOS

Gestión Predial

CONSOLIDADO						
Usos	Lotes	Inmuebles	Area Lotes de Terreno (m2)	%	Area Construida (m2)	%
(*) Residencial	115	372	22,632.76	47.8%	39,567.81	64.9%
Residencial + Comercio	7	7	1,100.92	2.3%	3,033.99	5.0%
Res. + Com. + Of.	1	1	261.50	0.6%	469.70	0.8%
Comercio	1	1	317.20	0.7%	620.73	1.0%
Comercio + Bodega	2	2	448.10	0.9%	948.93	1.6%
Com. + Of. + Bodega	1	1	175.00	0.4%	331.05	0.5%
Oficinas	29	29	6,119.15	12.9%	7,291.65	12.0%
Oficinas + Residencia	1	1	172.20	0.4%	195.76	0.3%
Bodega	1	1	286.10	0.6%	659.40	1.1%
Parqueadero	2	2	489.20	1.0%	115.00	0.2%
Lotes (Predios Vacios)	3	3	536.90	1.1%	-	0.0%
Dotacional (Privado)	1	1	13,652.19	28.8%	6,821.88	11.2%
Dotacional (Publico)	1	1	1,190.60	2.5%	943.92	1.5%
TOTALES	165	422	47,381.82	100.0%	60,999.82	100.0%

(*) Incluye 17 lotes con RPH





Más que cumplir con la transformación de un sector de la ciudad, con nuestro plan parcial queremos resaltar la importancia del componente social a través del desarrollo de un proyecto pensando en la vivienda, el hábitat y el medio ambiente. Con las estrategias planteadas tenemos el fin de promover la permanencia de los moradores y evitar la gentrificación.

INCENTIVOS

- Subsidio de arriendo (\$2'500,000 X 24 meses)
- Subsidio de traslado (\$1'500,000 X 2 viajes)
- Subsidio Dotación (\$5'000,000)

Estos son aplicados para cada uno de los propietarios Originales y hacen parte de las Cargas Locales.

Adicionalmente, luego del resultado de la aplicación del PP, se generará un **11% de plusvalor** para todos los propietarios.

06. INSTRUMENTOS

Plan Financiero

BENEFICIOS			
ITEM	UAU 1	UAU 2	TOTALES
BENEFICIOS SEGÚN APORTE INICIAL EN m2	\$ 735,841,551,947	\$ 814,945,989,070	\$ 1,550,787,541,017
COSTOS DE CONSTR. SEGÚN APORTE UNICIAL EN m2	\$ 582,617,421,689	\$ 645,249,958,652	\$ 1,227,867,380,341
% BENEFICIOS SEGÚN GENERACIÓN DE CADA UAU	31.01%	68.99%	100.00%
BENEFICIOS SEGÚN GENERACIÓN DE CADA UAU	\$ 480,879,313,017	\$ 1,069,908,228,000	\$ 1,550,787,541,017
COSTOS DE CONSTR. SEGÚN CONSTR. FISICA	\$ 383,522,568,171	\$ 844,344,812,170	\$ 1,227,867,380,341
TRANSFERENCIA POR BALANCE DE BENEFICIOS	-\$ 254,962,238,930	\$ 254,962,238,930	-\$ 0

CARGAS			
Cargas Generales			
ITEM	UAU 1	UAU 2	TOTALES
CARGAS GENERALES SEGÚN APORTE INICIAL EN m2	\$ 8,300,821,549	\$ 9,193,176,451	\$ 17,493,998,000
% CARGAS GEN. SEGÚN EJECUCIÓN DE CADA UAU	92.7%	7.3%	100.00%
CARGAS GENERALES SEGÚN EJECUCIÓN FISICA	\$ 16,208,846,915	\$ 1,285,151,085	\$ 17,493,998,000
TRANSFERENCIA POR BALANCE DE CARGAS GENERALES	-\$ 7,908,025,366	\$ 7,908,025,366	\$ -

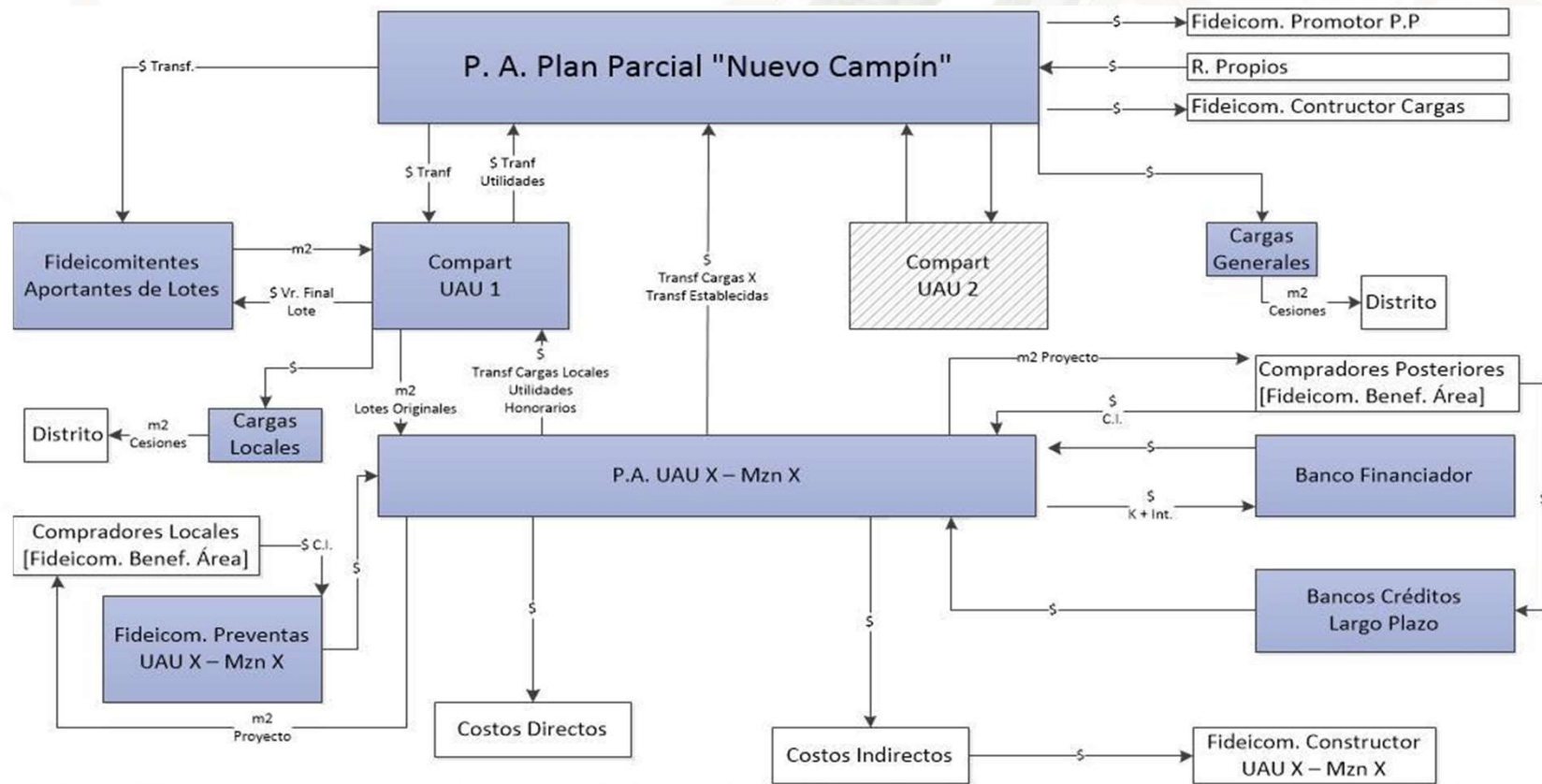
Cargas Locales			
ITEM	UAU 1	UAU 2	TOTALES
CARGAS LOCALES SEGÚN APORTE INICIAL EN m2	\$ 23,529,954,204	\$ 26,059,471,296	\$ 49,589,425,500
% CARGAS LOC. SEGÚN EJECUCIÓN DE CADA UAU	31.0%	69.0%	100.0%
CARGAS LOCALES SEGÚN EJECUCIÓN FISICA	\$ 25,042,344,060	\$ 24,547,081,440	\$ 49,589,425,500
TRANSFERENCIA POR BALANCE DE CARGAS LOCALES	-\$ 1,512,389,856	\$ 1,512,389,856	\$ -

BALANCE FINANCIERO FINAL			
ITEM	UAU 1	UAU 2	TOTALES
BENEFICIOS SEGÚN GENERACIÓN DE CADA UAU	\$ 480,879,313,017	\$ 1,069,908,228,000	\$ 1,550,787,541,017
COSTOS DE CONSTR. SEGÚN CONSTR. FISICA	\$ 383,522,568,171	\$ 844,344,812,170	\$ 1,227,867,380,341
CARGAS GEN. Y LOCALES SEGÚN CONSTR. FISICA	\$ 41,251,190,975	\$ 25,832,232,525	\$ 67,083,423,500
SUELO FINAL RESIDUAL	\$ 56,105,553,871	\$ 199,731,183,305	\$ 255,836,737,176
TRANSFERENCIAS TOTALES X REPARTO EQUITATIVOS DE CARGAS Y BENEFICIOS	-\$ 264,382,654,152	\$ 264,382,654,152	-\$ 0
SUELO FINAL LUEGO DE TRASFERENCIAS	\$ 320,488,208,023	-\$ 64,651,470,847	\$ 255,836,737,176

CALCULO DE TRASFERENCIA FINAL X % DE APORTE ORIGINAL DE SUELO X UAU			
ITEM	UAU 1	UAU 2	TOTALES
% SUELO FINAL POR APORTE PORCENT. EN \$	47.0%	53.0%	100.0%
SUELO FINAL POR APORTE DE APORTE EN \$	\$ 120,128,278,347.05	\$ 135,708,458,829	\$ 255,836,737,176
TRANSFERENCIA TOTAL POR APORTE PORCENT: EN \$	-\$ 200,359,929,676	\$ 200,359,929,676	\$ -
SUELO FINAL LUEGO DE TODAS LAS TRASFERENCIAS	\$ 120,128,278,347	\$ 135,708,458,829	\$ 255,836,737,176
TRANSFERENCIAS DEFINITIVAS NETAS	-\$ 64,022,724,476	\$ 64,022,724,476	\$ -

06. INSTRUMENTOS

Instrumentos de Financiación



07.

CONCLUSIONES



07. CONCLUSIONES

EPE de
calidad

Regulación
valor suelo

Liberación
de índice de
ocupación y
construcción

Promueve la
densificación

PLAN PARCIAL DE
RENOVACIÓN URBANA

NUEVO CAMPÍN



Universidad del
Rosario

**PREGUNTAS Y
RESPUESTAS**

