

Plan Parcial



Renacer Centro

Arq. Karen Viviana Gutiérrez Vargas
Abg. Pablo Villalobos
Abg. Amaury Romero

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística
Universidad Colegio Mayor Nuestra Señora del Rosario - 2024

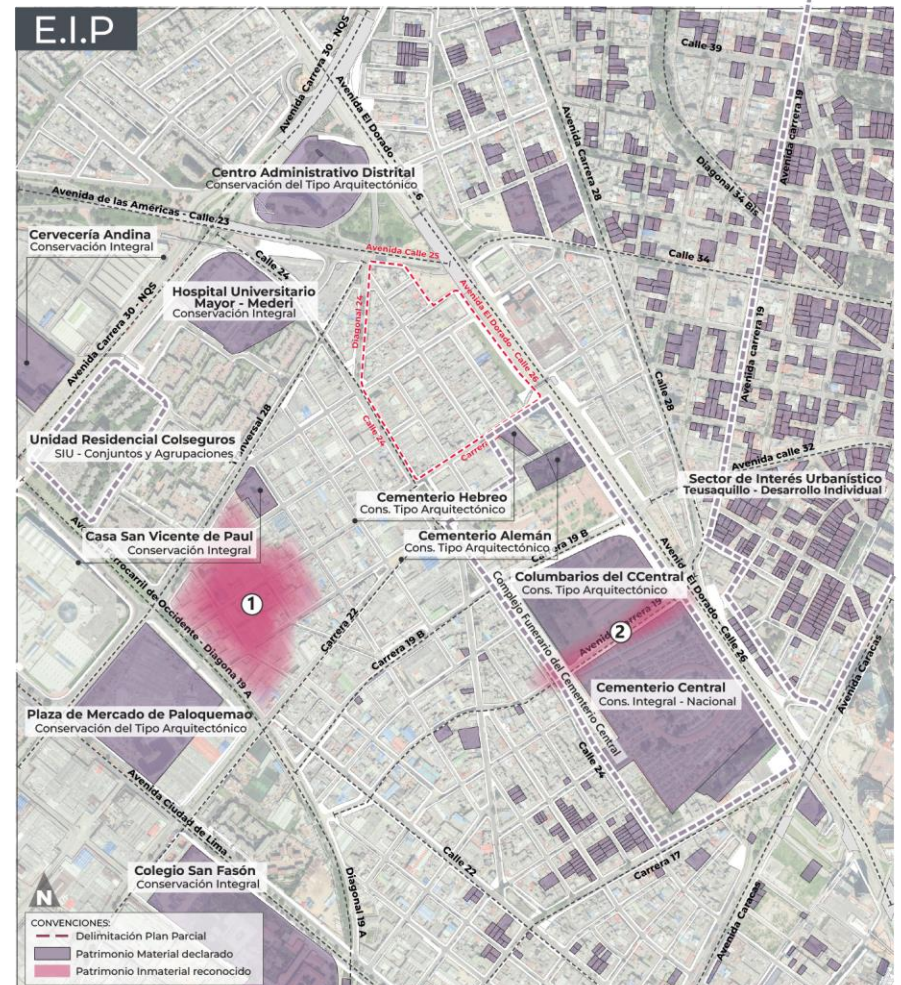
TABLA DE CONTENIDO

- 1 Localizacion Plan Parcial**
- 2 Diagnóstico Multiescalar**
Revisión de las condiciones del área previo al Plan Parcial
- 3 ¿Qué es Renacer Centro?**
Objetivos y visión del Plan Parcial
- 4 Planteamiento Urbanístico**
Desarrollo del Plan Parcial cumpliendo lo establecido en el POT
- 5 Planteamiento Arquitectónico**
Cumplimiento de condiciones indicadas en Anexo 5
- 6 Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios**
Balance de costos, ingresos, utilidad y residual de suelo
- 7 Esquema de Gestión**
Esquema asociativo, de funcionamiento y fases de ejecución
- 8 Política de Moradores**
Plan de Gestión Social
- 9 Indicadores finales**
Comparativo antes y después del Plan Parcial

DIAGNÓSTICO AREA DE INFLUENCIA



Tomado de: Plano CG-3.2. Estructura Ecológica Principal - Fuente: Secretaría Distrital de Planeación



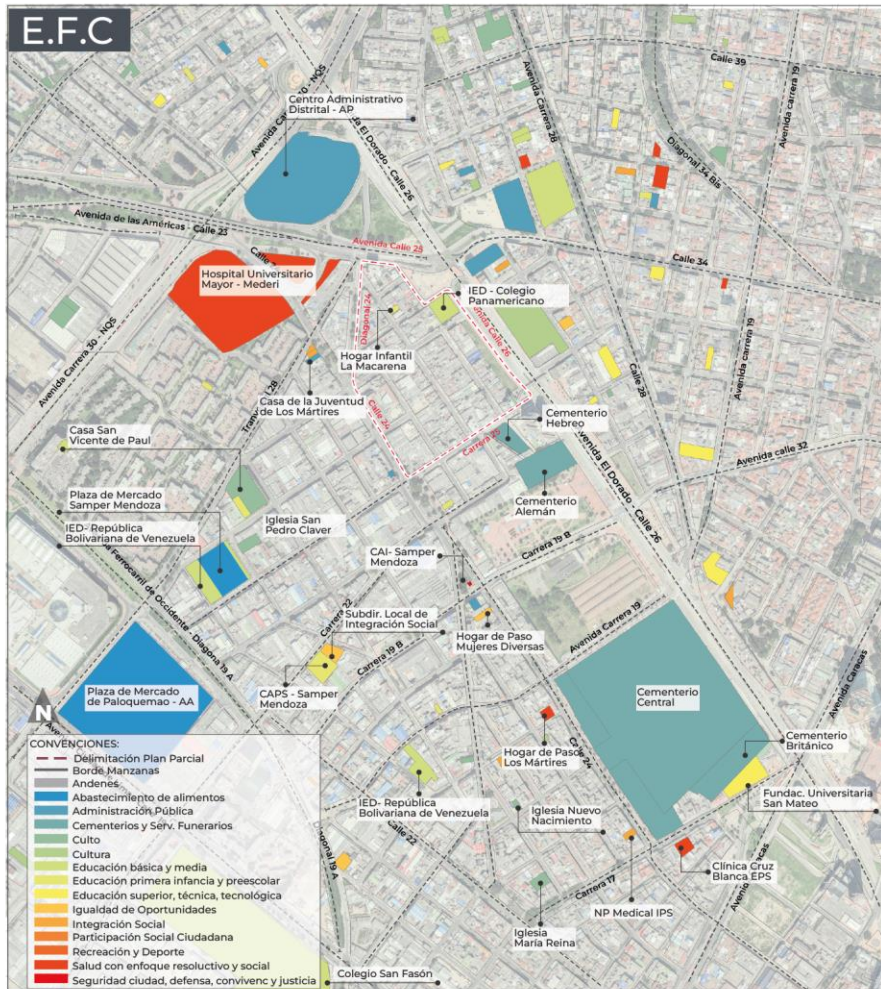
Tomado de: Plano CG-4 Y CU-3. Estructura Integradora de Patrimonios - Fuente: Secretaría Distrital de Planeación

E.E.P.

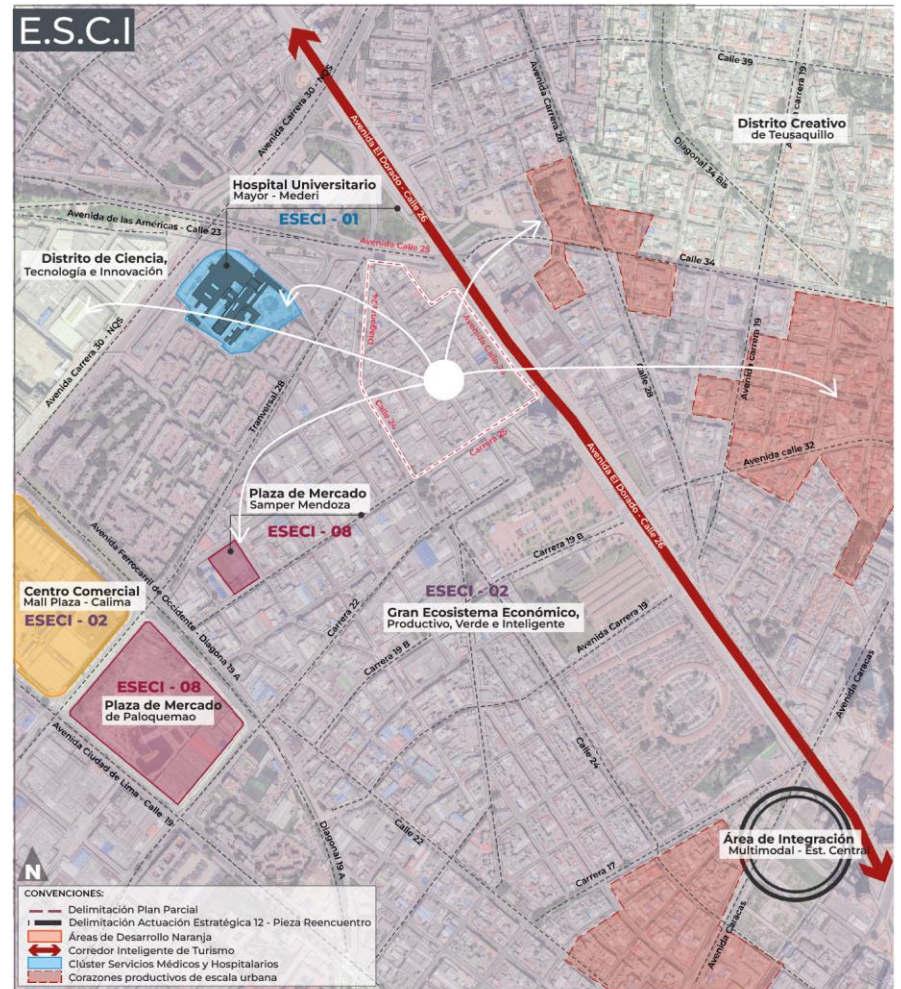
Caracterización Estructura Ecológica Principal	
Área de Influencia Plan Parcial	Delimitación Plan Parcial
69.955,00	0,00
Áreas complementarias para la conservación	
Parques Urbanos y Rurales	
Parques estructurantes	

E.I.P.

Caracterización Estructura Integradora de Patrimonios	
Área de Influencia Plan Parcial	Delimitación Plan Parcial
654.027,00	
2 SIU - Teusaquillo y Coleseguros	
75 BIC con declaratoria individual	0,00
16 Integrales y 59 C. Tipo Arquitect	



Tomado de: Plano CU-4.3 Sistema de Servicios sociales, del Cuidado y Básicos. Fuente: Secretaría Distrital de Planeación.



Tomado de: Plano CU-6 Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación Fuente: Secretaría Distrital de Planeación

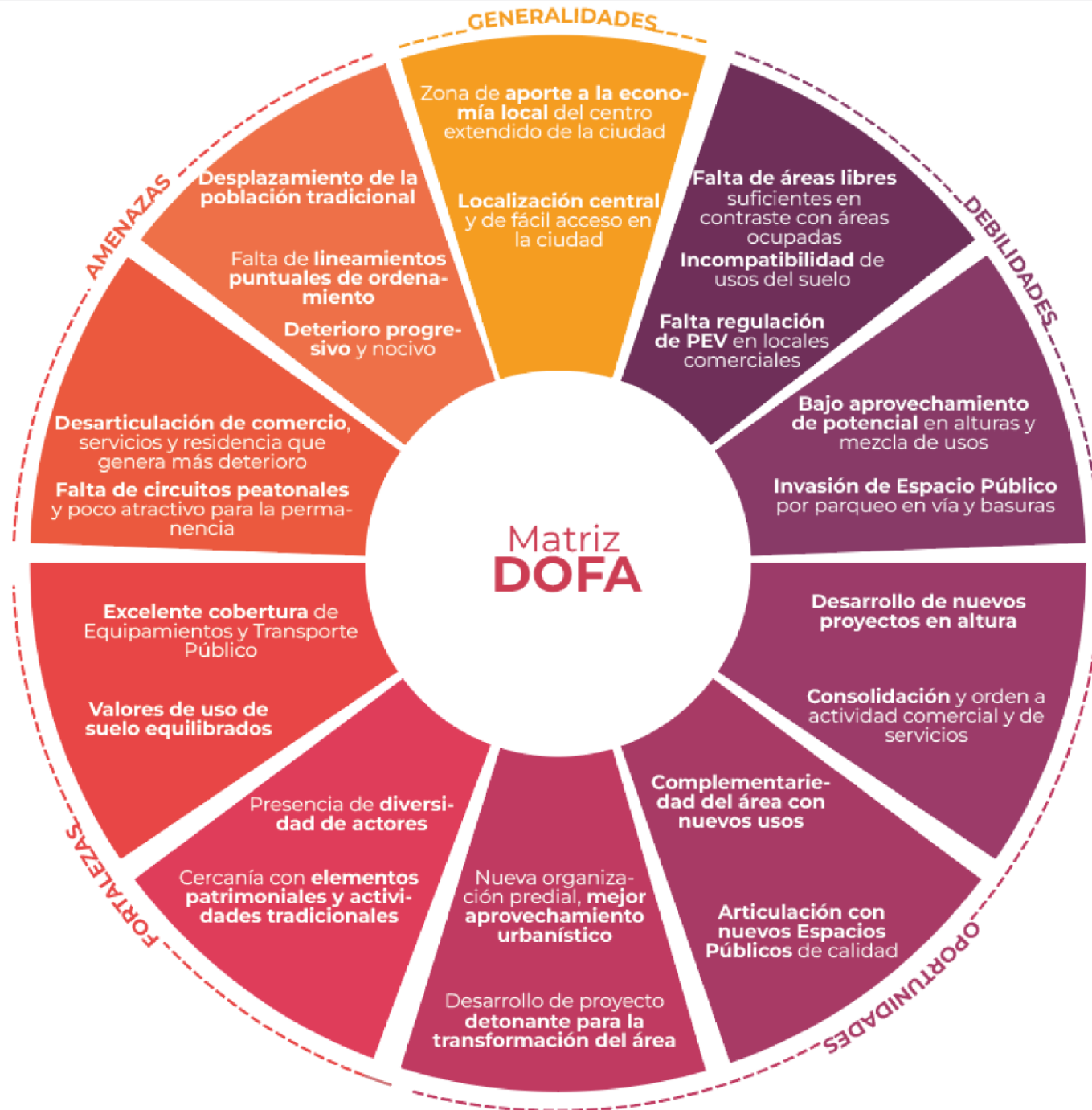
E.F.C.

Sistema del cuidado y servicios sociales	
Área de Influencia Plan Parcial	Delimitación Plan Parcial
89,00	2,00
54 de Servicios del Cuidado	IED Colegio Panamericano
35 de Servicios sociales	Hogar Infantil La Macarena

E.S.C.I.

Caracterización Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación	Delimitación Plan Parcial
Área de Influencia Plan Parcial	Delimitación Plan Parcial
Cercanía al Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación	Inmerso en la Estrategia ESECI - 02
Clúster de servicios médicos Mederi	Gran ecosistema Económico Verde e Inteligente
Distrito Creativo de Teusaquillo	
Corazones productivos de escala urbana	

CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO





es...

Potenciar

Localización
Conectividad
Preexistencias

Regenerar

Imagen urbana
Sentido de lo público
Tejido socioeconómico

Reconfigurar

Espacio y habitantes
Barrio y centralidad
Centralidad y ciudad

Objetivos del Plan Parcial
General

El Plan Parcial Renacer Centro, busca **reconfigurar una pieza de ciudad** que a lo largo de su existencia ha adolecido de una planificación urbana efectiva; mediante **el desarrollo de un proyecto urbano integral** capaz de reunir las vocaciones y condiciones de valor preexistentes y así mismo proyectar a futuro el desarrollo y nuevas necesidades que puedan requerirse en el sector, en el marco de una ciudad dinámica y cambiante, **bajo el modelo de proximidad.**

Objetivos del Plan Parcial
Específicos

- **Diversificar la oferta económica y de servicios a escala local** que ofrece la pieza urbana del Plan Parcial.
- **Consolidar la vocación residencial** del área como garantía de conservación del tejido tradicional.
Consolidación de espacios públicos de calidad y abiertos al disfrute público.
- **Reverdecimiento de una porción importante del sector** a través del espacio público efectivo aportado por el Plan Parcial.
- **Promoción de mezcla de usos y tipologías de vivienda** que acerquen a los ciudadanos desde la empatía y equidad.
- **Incremento del valor del suelo y del patrimonio de los propietarios** y mejoramiento de condiciones de vida de los moradores del área.
- **Aportar en la consolidación de la actuación estratégica 12** y del nodo de equipamientos conformados por el Hospital Mederi, CAD, Museo Nacional de Memoria Histórica, Complejo Funerario del Cementerio Central y Plaza de Mercado Paloquemao de gran valor urbanístico y cultural en la ciudad.



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

DEL PLAN PARCIAL RENACER CENTRO



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



AREA BRUTA	102.601,035
-------------------	-------------



Art. 498
4-EP y EQ con condición de permanencia
7-Edificaciones relevantes a mantener
Parágrafo 1. Rol en el reparto

Áreas de Manejo Diferenciado			
Item	Área	Porcentaje	Condición AMD
Andenes Perimetrales	3.982,653	52,34%	Solo carga
Colegio	2.441,558	32,09%	Se excluye del reparto
Torre de las Américas PH	1.185,397	15,58%	Se excluye del reparto
Total AMD	7.609,608	100%	

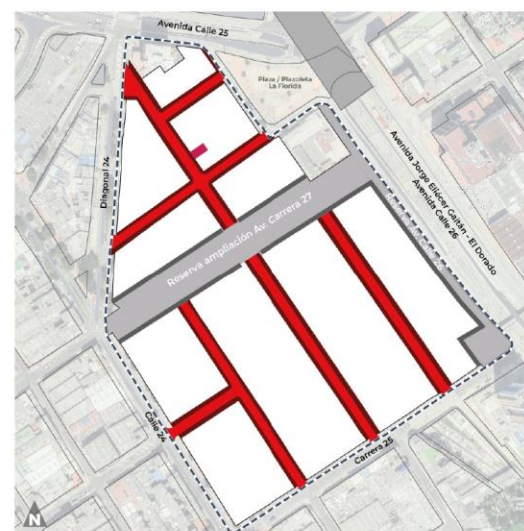


Área Objeto de Reparto	
Área Bruta - Áreas de Manejo Diferenciado	
Área Bruta	102.601,035
Áreas de Manejo Diferenciado	7.609,608
Área Objeto de Reparto	94.991,427



Art. 303 y 328 - OU en PParcial
no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, elementos de EEP y/o de los parques estructurantes existentes

Cuadro 6 - Determinantes al planteamiento urbanístico				
OUCG - Reservas Viales				
Item	Área	Porcentaje	% contra A.B	
Reserva Vial Calle 26	3.441,845	29,25%	0,034	
Reserva Vial Avenida Carrera 27	8.323,879	70,75%	0,081	
Total Obligaciones Urbanísticas de carácter general	11.765,724	100%	11,47%	



Área de elementos preexistentes (EP+EQ)			
Item	Área	Porcentaje	% contra A.B
Equipamiento preexistente	181,094	0,71%	0,18%
EP objeto de reconfigurar	25.502,214	99,29%	24,86%
Total elementos preexistentes	25.683,308	100%	25,03%

Art. 269
Parágrafo 1. El área del espacio público existente, en el ámbito de cualquier proyecto NO se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio Público exigido en sitio

Numeral 1.6.2 - Anexo 5/2022
El área total del espacio público existente, en el ámbito de cualquier proyecto NO se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio Público exigido en sitio.

Cuadro 7 - Síntesis de condiciones base para el planteamiento

Área Bruta (A)	102.601,035	100%
Áreas de Manejo Diferenciado (B)	7.609,608	7%
Obligaciones Urbanísticas de carácter general (C)	11.765,724	11%
Área Espacio Público y Equipamientos preexistentes (D)	25.683,308	25%
Área de Verificación Plan Parcial Renacer Centro (A-B-C-D)	57.542,395	56%

Art. 328

Para el cálculo de obligaciones para proyectos que requieren de Plan Parcial, se debe aplicar la siguiente fórmula:

$$Cs = AV * Fs$$

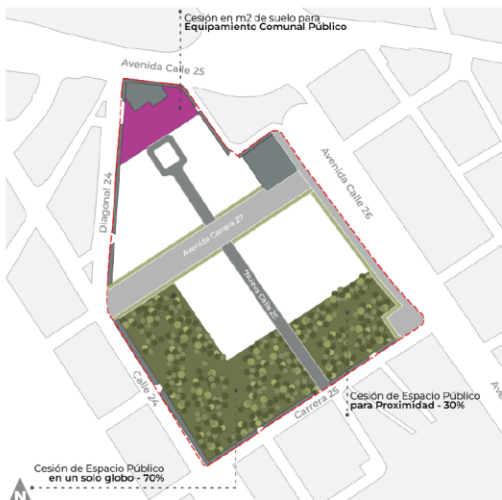
Determinar el área de verificación, es la base para determinar el valor de cálculo de las cesiones que se obligan a entregar en suelo.
Con lo que se hace necesario **descontar el suelo público preexistente, en tanto no es objeto de cesión sino de reconfiguración** por su naturaleza urbana y jurídica.

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Para calcular las obligaciones urbanísticas en el Plan Parcial



Item	Área	% de si mismo	% contra A.B
Área de Verificación	57.542,395	100%	56,08%
Cumplimiento de Obligaciones Urbanísticas de Carácter Local			
Porcentaje establecido - Art. 328.	37.402,557	65%	36,45%
Cesión para EP Proximidad	17.262,719	30%	
Propuesta de cesiones conforme a lo establecido			
Item	Área	% contra 65%	
Cesión total de Espacio Público	33.130,537	57,58%	100%
Cesión Total de Equipamiento público	4.272,020	7,42%	
Cesión Total de malla vial local	0,000	0,00%	
Total O.U.C.L	37.402,557	65,00%	36,45%



Item	Área	Porcentaje
70% del Espacio Público cedido, en un solo globo	23.191,376	70%
Espacio Público restante para Proximidad	9.939,161	30%
Comprobación Espacio Público Cedido	33.130,537	100%
Cuadro 10 - Total Espacio Público reconfigurado		
Total EP preexistente reconfigurado	25.502,214	100%
Total EP en Plan Parcial Renacer Centro	58.632,751	100%

Elementos para el cumplimiento de las cesiones de espacio público

1.6.2 - Anexo 5 - Decreto 603 de 2022

“Los proyectos que deban prever área de control ambiental, podrán utilizarla de manera excepcional para el cumplimiento de parte de la cesión de espacio público exigida en sitio para cualquier área resultante (...)”

Cuadro 12 - Definición del Área Útil del proyecto

Item	Área	Porcentaje	% sobre AB
Área Útil preliminar	20.139,838	100%	19,63%
Manzana 1	6.926,468		
Manzana 2	13.213,370		
Uso excepcional del Control Ambiental como parte de la Cesión de EP exigida			
Con Control Ambiental Calle 26	764,715	32,29%	
Con Control Ambiental Av Carrera 27 oriental	696,416	29,41%	
Con Control Ambiental Av Carrera 27 occidental	906,985	38,30%	
Total m2 adicionales	2.368,116	100%	
Área Útil Plan Parcial Renacer Centro			
Manzana 1	9.294,584	41,29%	9,06%
Manzana 2	13.213,370	58,71%	12,88%
Área Útil final	22.507,954	100%	21,94%

Cuadro de Áreas General

Ítem	Área en m2	Porcentaje sobre AB
ÁREA BRUTA	102.601,035	100%
Área de Terreno por manzana (lotes de terreno)	73.116,168	71%
Áreas de Manejo Diferenciado	7.609,608	7%
Área objeto de reparto	94.991,427	93%
Obligaciones urbanísticas de carácter general	11.765,724	11%
Reservas Viales		
Obligaciones urbanísticas de carácter local		
Descuento del espacio público y equipamientos existentes	25.683,308	25%
Área de Verificación	57.542,395	56%
Porcentaje de cálculo obligaciones urbanísticas para Planes Parciales	37.402,557	36%
Total Espacio Público Cedido	33.130,537	32%
Total Equipamiento Comunal Público Cedido	4.272,020	4%
Total Malla vial local cedida	0,000	0%
Uso excepcional del Control Ambiental como parte de la Cesión de Espacio Público exigida	2.368,116	2%
Área útil	22.507,954	22%



PLANTEAMIENTO
ARQUITECTÓNICO
DEL PLAN PARCIAL
RENACER CENTRO



Cumplimiento obligación de destinar área construida VIP / VIS

Exigencia VIS / VIP - Según POT			Entregado
VIP	6% del ATC	11.812,090	11.990,700
VIS	8% del ATC	15.749,454	16.027,330
*Acogiendo la progresividad en el cumplimiento indicada en el Art. 322, numeral 2, vigente hasta el 31/12/2027		27.561,544	28.018,03

Siendo consecuentes con la localización del Plan Parcial en un Área de Actividad receptora de VIS, en una zona con proyección a desarrollar proyectos de vivienda en altura, y con cercanía a puntos de trabajo, estudio y recreación, no se contempló la posibilidad de no cumplir con la obligación de VIS.

Cumplimiento obligación de destinar área construida VIP / VIS

Producto	Tope definido	Regulación o marco normativo
Vivienda de Interés Prioritario	110 SMMLV	Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026 'Colombia Potencia Mundial de la Vida' Ley 2294 de 2023
Vivienda de Interés Social	175 SMMLV	Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026 'Colombia Potencia Mundial de la Vida' Ley 2294 de 2023

VIP	TOPE SMMLV	\$ VENTA M2	M2 APTO T1	\$ VENTA APTO T1
	143.000.000,000	3.218.995,000	44,410	142.955.567,950

VIS	TOPE SMMLV	\$ VENTA M2	M2 APTO T1	\$ VENTA APTO T1	M2 APTO T2	\$ VENTA APTO T2
	227.500.000,000	4.858.987,000	44,410	215.787.612,670	46,405	225.481.291,735

APTOS X PISO VIP	# PISOS	M2 USO X PISO	M2 CONST VIP	\$ M2 VENTA VIP	TOTAL INGRESOS VIP	TOTAL APTOS VIP
17	16	754,970	12.079,520	\$ 3.218.995	\$ 38.883.914.482,40	272

T1 X PISO	T2 X PISO	# PISOS	M2 VIS X PISO	M2 CONST VIS	\$ M2 VENTA VIS	TOTAL INGRESOS VIS	TOTAL APTOS VIS
8	9	20	772,925	15.458,500	4.858.987,000	\$ 75.112.650.539,50	340

TOTALES VIP / VIS RENACER CENTRO	M2 CONST VIP Y VIS	TOTAL INGRESOS VIP/VIS	TOTAL APTOS VIP Y VIS
	27.538,020	\$ 113.996.565.021,90	612

Aplicando los topes según el total de aptos, el máximo valor por ingresos de venta sería:

TOPE VIP	\$ 143.000.000	272	\$ 38.896.000.000
TOPE VIS	\$ 227.500.000	340	\$ 77.180.000.000
		612	\$ 116.076.000.000



Esquema de usuarios del Plan Parcial Renacer Centro

En función del mercado inmobiliario y de la vocación del proyecto



REPARTO
EQUITATIVO
DE CARGAS Y
BENEFICIOS
PLAN PARCIAL
RENACER CENTRO

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Condiciones Iniciales

ID Manzana	Predio Catastral	Propietario	CHIP	Área Predial	% de part. en el A.B	Valor terreno por m2	Valor inicial total	Uso actual	Altura actual	Estado Conserv	Área construida 1 piso	Total Área construida	Valor m2 construcción	valor inicial total área construida	Selección de valor más alto	Ponderación final
7	61010401	KR 25 24 25	AAA0072LEXR	1202,441	1,17%	\$ 2.400.000	\$ 2.885.858.400	Estación de Servicio	1,00	3	467,600	467,600	\$ 3.064.608,84	\$ 1.433.011.091,25	\$ 2.885.858.400,00	\$ 2.282.754.967,43
	61010410	CL 24 25 34	AAA0154SZPA	449,176	0,44%	\$ 2.400.000	\$ 1.078.022.400	Bodega	2,00	2	449,176	898,352	\$ 3.284.564,74	\$ 2.950.695.303,31	\$ 2.950.695.303,31	
	61010411	CL 24 25 40	AAA0154SZRJ	461,618	0,45%	\$ 2.400.000	\$ 1.107.883.200	Bodega	2,00	2	461,618	923,236	\$ 3.284.564,74	\$ 3.032.428.412,30	\$ 3.032.428.412,30	
	61010412	CL 24 25 46	AAA0154SZSY	461,617	0,45%	\$ 2.400.000	\$ 1.107.880.800	Bodega	2,00	2	461,617	923,234	\$ 3.284.564,74	\$ 3.032.421.843,17	\$ 3.032.421.843,17	
	61010413	CL 24 25 52	AAA0154SZTD	461,616	0,45%	\$ 2.400.000	\$ 1.107.878.400	Bodega	2,00	3	461,616	923,232	\$ 3.284.564,74	\$ 3.032.415.274,04	\$ 3.032.415.274,04	
	61010403	CL 24 25 80	AAA0072LEZM	445,350	0,43%	\$ 2.400.000	\$ 1.068.840.000	Bodega	2,00	2	445,349	890,698	\$ 3.284.564,74	\$ 2.925.555.244,79	\$ 2.925.555.244,79	
	61010404	CL 24A 25 73	AAA0072LFAW	615,440	0,60%	\$ 2.400.000	\$ 1.477.056.000	Sin uso	0,00	1	608,164	0,000	\$ 1.987.179,49	\$ -	\$ 1.477.056.000,00	
	61010405	CL 24A 25 63	AAA0072LFBS	582,826	0,57%	\$ 2.400.000	\$ 1.398.782.400	Sin uso	0,00	1	582,826	0,000	\$ 1.987.179,49	\$ -	\$ 1.398.782.400,00	
	61010406	CL 24A 25 43	AAA0072LFCN	440,899	0,43%	\$ 2.400.000	\$ 1.058.157.600	Sin uso	0,00	1	440,899	0,000	\$ 1.987.179,49	\$ -	\$ 1.058.157.600,00	
	61010407	CL 24A 25 27	AAA0072LFDE	414,244	0,40%	\$ 2.400.000	\$ 994.185.600	Bodega	2,00	1	414,138	828,276	\$ 1.987.179,49	\$ 1.645.933.076,77	\$ 1.645.933.076,77	
61010408	KR 25 24 37	AAA0072LFEP	418,795	0,41%	\$ 2.400.000	\$ 1.005.108.000	Comercial	2,00	2	411,085	822,170	\$ 3.064.608,84	\$ 2.519.629.445,87	\$ 2.519.629.445,87		
61010409	KR 25 24 29	AAA0072LFFZ	385,500	0,38%	\$ 2.400.000	\$ 925.200.000	Comercial	2,00	3	233,982	467,964	\$ 3.064.608,84	\$ 1.434.126.608,86	\$ 1.434.126.608,86		

Manzanas	# Prop	Total A. Predial	% Part. Sobre AB	Valor inicial total (\$) (Vi)	% de partic sobre Vi
1	8	1.920,913	1,87%	\$ 1.549.117.581	7,34%
2	19	4.417,031	4,31%	\$ 1.622.072.681	7,68%
3	16	3.307,262	3,22%	\$ 1.218.363.218	5,77%
4	28	5.351,287	5,22%	\$ 911.336.623	4,32%
5	16	3.920,489	3,82%	\$ 2.133.721.756	10,11%
6	7	6.419,431	6,26%	\$ 7.069.160.303	33,48%
7	12	6.339,522	6,18%	\$ 2.282.754.967	10,81%
8	54	13.850,800	13,50%	\$ 1.393.471.554	6,60%
9	57	13.736,057	13,39%	\$ 1.568.375.223	7,43%
10	42	9.972,482	9,72%	\$ 1.363.188.973	6,46%
	259	69.235,274	67%	\$ 21.111.562.880,272	100%

UAU	Área Bruta	Área útil/ Lote	% A.U	m2 construcción	I.C sobre A.U	I.C sobre A.B	Área Primer Piso	I.O	Área Ocupada	Pisos promedio	Predios incluidos
1	47.232,200	9.294,584	41%	29.208,957	3,14	0,62	4.840,109	0,52	4.840,109	39	117
2	47.759,227	13.213,370	59%	133.686,547	10,12	2,80	7.993,385	0,60	7.993,385	27	142
	94.991,427	22.507,954	100%					0,56			259



USOS Y EDIFICABILIDAD POR MANZANA

Uso	m2 construcción		Total
	UAU 1	UAU 2	
Vivienda de Interés Prioritario y de Interés Social - VIP / VIS	26.997	0,000	26.997
Vivienda NO VIS - UAU1	27.031	0,000	27.031
Vivienda NO VIS - UAU2	0,000	3.330	3.330
Comercio y Servicios Básicos - Tipo 3	12.352	0,000	12.352
Dotacional Equipamiento Privado Tipo 3	0,000	40.872	40.872
Comercio y Servicios - Servicios Hospedaje Tipo 3	0,000	19.463	19.463
Residencial - vivienda Colectiva	0,000	21.165	21.165
Total	66.380	84.830	151.210
Uso	UAU 1	UAU 2	Total
Vivienda de Interés Prioritario y de Interés Social - VIP / VIS	100%	0%	100%
Vivienda NO VIS - UAU1	100%	0%	100%
Vivienda NO VIS - UAU2	0%	100%	100%
Comercio y Servicios Básicos - Tipo 3	100%	0%	100%
Dotacional Equipamiento Privado Tipo 3	0%	100%	100%
Comercio y Servicios - Servicios Hospedaje Tipo 3	0%	100%	100%
Residencial - vivienda Colectiva	0%	100%	100%

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Beneficios

Ingresos por ventas

Usos	Ingresos por ventas			
	Costo referencia	UAU 1		UAU 2
Vivienda NO VIS - UAU 2	\$ 8.900.230	\$ -	\$ 29.639.492.545	\$ 29.639.492.545
Vivienda NO VIS - UAU 1	\$ 6.745.617	\$ 182.337.609.433	\$ -	\$ 182.337.609.433
Vivienda de Interés Prioritario y de Interés Social - VIP / VIS	\$ 4.038.991	\$ 109.041.124.706	\$ -	\$ 109.041.124.706
Comercio y Servicios Básicos Tipo 3	\$ 8.174.911	\$ 100.976.500.672	\$ -	\$ 100.976.500.672
Dotacional Equipamiento Privado Tipo 3	\$ 10.300.000	\$ -	\$ 420.981.600.000	\$ 420.981.600.000
Comercio y Servicios - Servicios Hospedaje - Tipo 3	\$ 9.500.000	\$ -	\$ 184.897.930.000	\$ 184.897.930.000
Residencial - Vivienda Colectiva	\$ 5.754.706	\$ -	\$ 121.798.525.131	\$ 121.798.525.131
Total	--	\$ 392.355.234.811	\$ 757.317.547.676	\$ 1.149.672.782.486
Porcentaje de participación	--	34%	66%	100%

Obligaciones urbanísticas (Cargas)

Costeo obligaciones urbanísticas

Tipo de carga urbanística	Costo referencia	Cantidad	Costo total
Control sobre andenes perimentrales - AMD 1 - Conexión redes SSPP	\$ 350.000	3.499,630 ML	\$ 1.224.870.500
Entrega suelo para la construcción de las reservas viales	\$ 250.000	11.765,724 M2	\$ 2.941.431.000
Construcción de Controles Ambientales	\$ 450.000	3.552,174 M2	\$ 1.598.478.300
Construcción del Espacio Público cedido	\$ 700.000	33.130,537 M2	\$ 23.191.375.725
Reconfiguración Espacio Público Preexistente	\$ 550.000	25.502,214 M2	\$ 14.026.217.700
Construcción de Zonas comunes	\$ 350.000	37.329,510 M2	\$ 13.065.328.500
Política de moradores - Plan de Gestión social	\$ -	N/A	\$ 39.671.782.998
Total	\$ 2.650.000,00	114.779,789	\$ 95.719.484.723,00

Costos directos de construcción

Usos	Costos directos de construcción			
	Costo referencia	UAU 1		UAU 2
Vivienda NO VIS - UAU 2	\$ 6.250.420	\$ -	\$ 20.815.111.181	\$ 20.815.111.181
Vivienda NO VIS - UAU 1	\$ 3.251.281	\$ 87.883.851.860	\$ -	\$ 87.883.851.860
Vivienda de Interés Prioritario y de Interés Social - VIP / VIS	\$ 1.882.900	\$ 50.832.877.248	\$ -	\$ 50.832.877.248
Comercio y Servicios Básicos Tipo 2 y Tipo 3	\$ 2.127.900	\$ 26.283.820.800	\$ -	\$ 26.283.820.800
Dotacional Equipamiento Privado Tipo 3	\$ 6.700.000	\$ -	\$ 273.842.400.000	\$ 273.842.400.000
Comercio y Servicios - Servicios Hospedaje	\$ 5.423.760	\$ -	\$ 105.562.315.454	\$ 105.562.315.454
Residencial - Vivienda Colectiva	\$ 3.251.281	\$ -	\$ 68.813.459.903	\$ 68.813.459.903
Total	--	165.000.549.908	400.219.826.636	565.220.376.544
Porcentaje de participación	--	29%	71%	100%

Costos indirectos

Porcentajes sobre ventas		UAU 1	UAU 2	Total
Honorarios	13%			
Impuestos	3,7%	\$ 94.165.256.355	\$ 181.756.211.442	\$ 275.921.467.797
Gastos de Administración	0,3%	34%	66%	100%
Gastos de ventas	2,0%			
Gastos de financiación	5,0%			
Total	24%			

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ESTUDIO DE MERCADO

Tipo Prod im	Logo Proyecto	Nombre proyecto	Ubicación	Plantas arquitectónicas	Espacios que ofrece	M2 construidos	Valor	Constructora	Banco asociado / Fiducia	Patrimonio	Precio por toma	No. Torres	No. Etaje	Totales aptos	VIS	OTRO uso?	Valor m2 a la venta
AUSTRO DE CUATRO VIENTOS		https://www.construccionbolivar.com/bovivienda/austro-de-cuatro-vientos			Cocina con barra	50	\$ 406.070.000	Constructora Bolívar									
					Sala / Comedor												
					Estudio												
MISTRAL DE CUATRO VIENTOS		https://www.construccionbolivar.com/bovivienda/mistral-de-cuatro-vientos			2 Habitaciones	75	\$ 616.480.000	Constructora Bolívar			4	20	1	152	NO	NO	\$ 8.124.400
					1 Baño												
					Cuadro de lavado												
CENTRAL 68 APARTAMENTOS		https://www.construccionbolivar.com/bovivienda/central-68			Cocina con barra	44	\$ 225.300.000	Anuario			3	12	15	506	SI	NO	\$ 5.120.523
					Sala / Comedor												
					Estudio												
ESKALA		https://www.construccionbolivar.com/bovivienda/2020/eskala			Sala / Comedor	44,63	\$ 278.600.000	Constructora Capital	Banco de Bogotá		3	30	6	1652	SI	NO	\$ 6.242.438
					1 Habitación												
					2 Baños												
AVENIDA COLÓN		https://www.bancomercantil.com/bovivienda/avenida-colon			Cocina con barra	44	\$ 273.378.000	Prodesa	Banco Caja Social (Constructor) Davivienda (Fiducia)		3	30	4	838	SI	2 Locales comerciales en primer piso	\$ 6.213.088
					Sala												
					Cuadro de lavadora												
CIPRÉS DE LA FLORIDA		https://www.prodesa.com/bovivienda/cipres-de-la-florida			3 Habitaciones	75,51	\$ 420.000.000	Prodesa	Banco de Occidente (Constructor) Banco de Bogotá (Fiducia)		4	12	7	368	NO	NO	\$ 5.322.519
					2 Baños												
					Cocina con barra												
PARQUE CENTRAL OCCIDENTE		https://www.construccionbolivar.com/bovivienda/parque-central-occidente-etapa-2-etapa-2			Sala / Comedor	64	\$ 275.988.000	Ar construcciones			3	30	2	370	NO	NO	\$ 5.874.884
					2 Baños												
					Cocina americana												
KIOTO		https://www.kioto.com/bovivienda/kioto			2 Habitaciones	62,64	\$ 598.920.000	Grupo comercial Kirku S.A.S			5	7	1	45	NO	NO	\$ 9.981.333
					2 Baños												
					Cuadro lavadora												

Vivienda para usuarios de ingresos medios

Cálculo de Utilidad

Usos	Valor de referencia	Costos directos de construcción			Total ingresos
		UAU 1	UAU 2	Total Costos Directos	UAU 1 y 2
Vivienda NO VIS - UAU 2	15%	\$ -	\$ 3.122.266.677	\$ 3.122.266.677	\$ 29.639.492.545
Vivienda NO VIS - UAU 1	10%	\$ 87.883.851.860	\$ -	\$ 87.883.851.860	\$ 182.337.609.433
VIP / VIS	17%	\$ 8.641.589.132	\$ -	\$ 8.641.589.132	\$ 109.041.124.706
Comercio y Servicios Básicos	15%	\$ 3.942.573.120	\$ -	\$ 3.942.573.120	\$ 100.976.500.672
Dotacional Equipamiento Privado Tipo 3	18%	\$ -	\$ 49.291.632.000	\$ 49.291.632.000	\$ 420.981.600.000
Comercio y Servicios - Servicios Hospedaje	20%	\$ -	\$ 21.112.463.091	\$ 21.112.463.091	\$ 184.897.930.000
Residencial - Vivienda Colectiva	17%	\$ -	\$ 11.698.288.184	\$ 11.698.288.184	\$ 121.798.525.131
Total	--	\$ 100.468.014.112	\$ 85.224.649.952	\$ 185.692.664.064	\$ 1.149.672.782.486
Porcentaje de participación	--	18%	15%	33%	16,15%

Balance general del Plan Parcial 'Renacer Centro'

Valor total de ingresos por ventas	\$	1.149.672.782.486	100%
Costos directos de construcción	\$	565.220.376.544	49,16%
Costos indirectos de construcción	\$	275.921.467.797	24,00%
Utilidad	\$	185.692.664.064	16,15%
Valor del suelo urbanizado	\$	122.838.274.081	10,68%
Costos total del urbanismo	\$	95.719.484.723	8,33%
Valor residual del suelo bruto	\$	27.118.789.358	2,36%
Valor inicial	\$	21.111.562.880	1,84%
Plusvalía	\$	6.007.226.478	0,52%

Comparativo del valor del suelo

	Valor total	Valor m2 de suelo bruto
Valor inicial del suelo	21.111.562.880,272	205.763,644
Valor residual del suelo	27.118.789.358,477	285.486,704
Diferencia	6.007.226.478,205	63.239,670

Balance luego de transferencias

	UAU 1	UAU 2	Total
Valor total ingresos por ventas	\$ 401.833.830.870,80	\$ 747.838.951.615,55	\$ 1.149.672.782.486,35
Costos directos de construcción	\$ 165.000.549.908,21	\$ 400.219.826.635,88	\$ 565.220.376.544,09
Costos indirectos de construcción	\$ 94.165.256.354,53	\$ 181.756.211.442,19	\$ 275.921.467.796,72
Utilidad	\$ 100.468.014.112,37	\$ 85.224.649.951,69	\$ 185.692.664.064,06
Valor del suelo urbanizado	\$ 42.200.010.495,69	\$ 80.638.263.585,79	\$ 122.838.274.081,48
Costo total del urbanismo	\$ 28.715.845.416,90	\$ 67.003.639.306,10	\$ 95.719.484.723,00
Valor residual del suelo bruto	\$ 13.484.165.078,79	\$ 13.634.624.279,69	\$ 27.118.789.358,48
Valor residual por metro cuadrado	\$ 285.486,70	\$ 285.486,70	\$ 285.486,70



ESQUEMA DE GESTIÓN

DEL PLAN PARCIAL
RENACER CENTRO

Actores Involucrados



Etapas de ejecución del Plan Parcial Renacer Centro



ESQUEMA DE GESTIÓN

ETAPA 1



PATRIMONIO AUTÓNOMO DEL PLAN PARCIAL RENACER CENTRO

Administra los aportes de los intervinientes

Garantiza y gestiona los recursos destinados a la FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

% retorno de inversión

mantiene dentro de su contrato, un vínculo con los Patrimonio Autónomos de las UAU, aunque no se desagregan como filiales

garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas para su construcción, y obtener porcentaje de utilidad sobre el desarrollo del Plan Parcial

ETAPA 2



PATRIMONIO AUTÓNOMO UAU 1

PATRIMONIO AUTÓNOMO UAU 2



Aportes de fideicomitentes y Fiduciario

- Aportes de suelo - Propietarios
- Aportes de recursos - (Banco, promotor)
- Aportes de Inversionistas.

Beneficios obtenidos según % de aporte

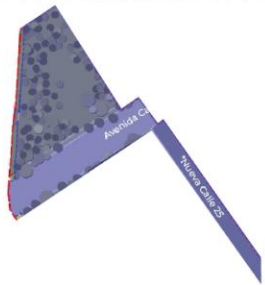
Beneficio sobre \$ del lote

Giro de \$ de transferencias obtenidas del reparto

- Gestionar activos asociados específicamente para el desarrollo y construcción edificios y cargas que le corresponden.
- Monitorear y controlar el presupuesto asignado al desarrollo de los edificios que conforman la UAU
- Coordinar con otros P.A - Diseño e integración del proyecto como parte de un todo.
- Asegurar la obtención de licencias y permisos
- Garantizar la labor de negociación / adquisición de predios
- Desarrollar la estrategia de comercialización por venta de productos inmobiliarios
- Garantizar que se alcance el punto de equilibrio
- Soporte y atención para moradores y futuros usuarios del plan parcial.
- Obtener los seguros que se requieran para cubrir riesgos asociados.
- Manener comunicación con propietarios, inversionistas y demás intervinientes

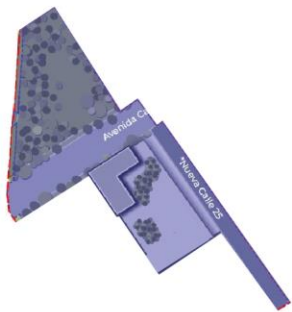
ESQUEMA DE GESTIÓN

Ejecución del Plan Parcial por etapas



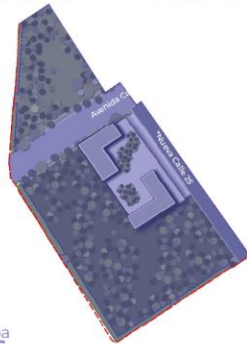
etapa uno

- Entrega de una parte de la **Reserva Vial**
- **Reconfiguración** de EP preexistente para dar lugar al **Parque Florida 1**
- **Reconfiguración** de EP preexistente para dar lugar a la Nueva Calle 25



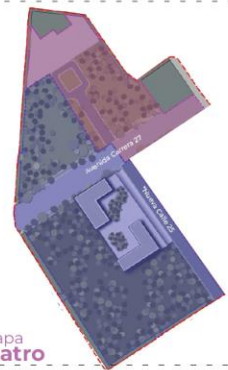
etapa dos

- Entrega de la **Plataforma Comercio y Servicios Básicos**
- Entrega de la **Torre de VIS/VIP**



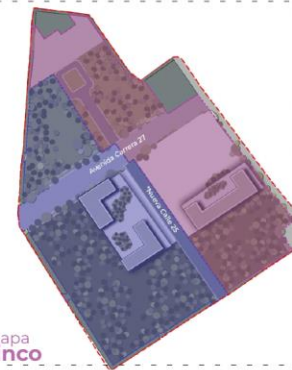
etapa tres

- Entrega de la **Torre Vivienda NO VIS**
- Entrega de la Cesión **Parque Reencuentro 1**



etapa cuatro

- Entrega de una parte de la **Reserva Vial**
- **Reconfiguración** de EP preexistente para dar lugar al **Parque Florida 1**
- **Reconfiguración** de EP preexistente para dar lugar a la Nueva Calle 25



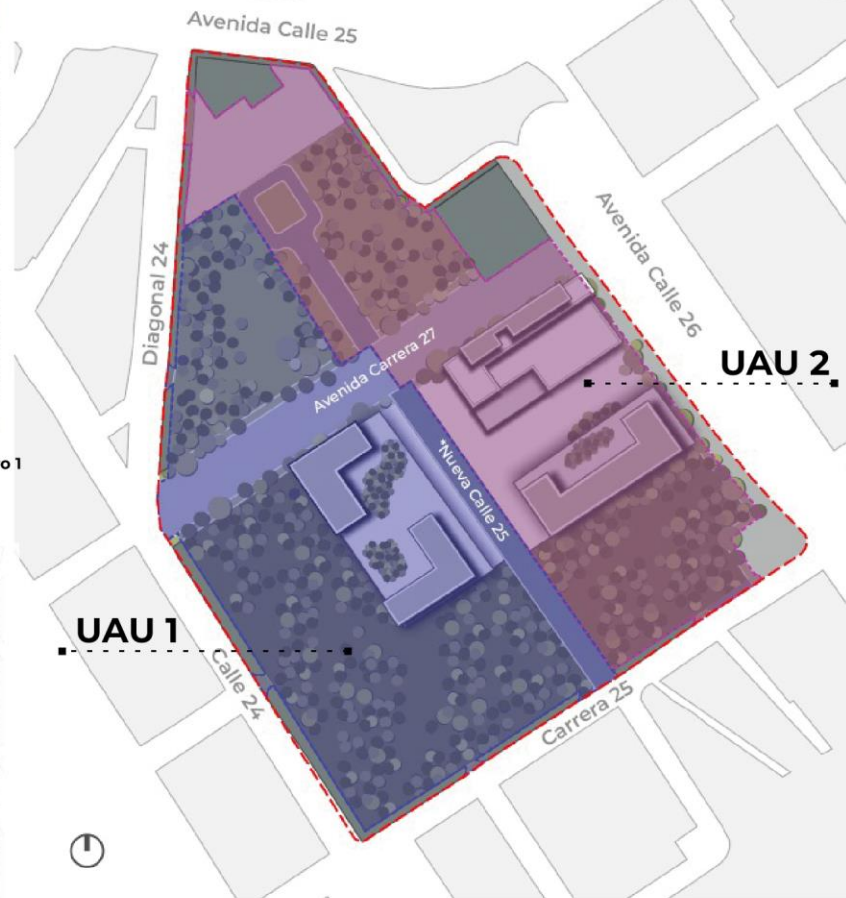
etapa cinco

- Entrega de la **Plataforma Comercio y Servicios Básicos**
- Entrega de la **Torre de VIS/VIP**



etapa seis

- Entrega de la **Torre Vivienda NO VIS**
- Entrega de la Cesión **Parque Reencuentro 1**



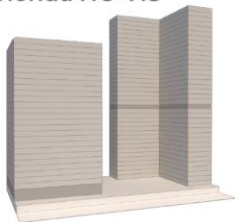
UAU 1

UAU 2

UAU 1

VIS / VIP
Plat. C&S

Vivienda NO VIS

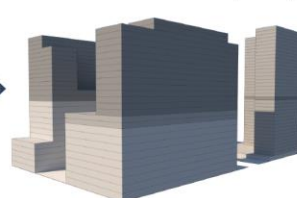
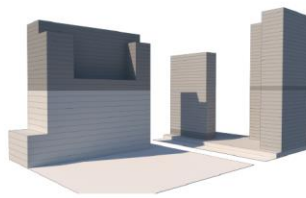


Se garantiza la entrega de productos inmobiliarios en los cuales se mudarán los moradores vinculados al proyecto y se activa el mercado inmobiliario para el proyecto.

UAU 2

Dotacional Privado 1
+ Vivienda Colectiva

Dotacional Privado 2
+ Servicios de Hospedaje



Se garantiza el funcionamiento de toda el área para la entrada de los dotacionales y servicios hoteleros como fase final del Plan Parcial



PLAN DE
GESTIÓN SOCIAL
**PLAN PARCIAL
RENACER CENTRO**

Principios rectores de la política de moradores

Ofrecer viviendas de reposición a los predios que desarrollan uso residencial, con un máximo de 2 unidades.

Establecer el derecho de preferencia para adquirir VIS/VIP

Garantizar la posibilidad de ingresar como inversionista al proyecto, con el aporte de predios

Caracterización de usos

Numero de predios	259
Ponderación por usos	
Residencial	151
Mixto Residencial + Cy S	79
Comercio	9
Industria	3
Vacíos	17

Productos inmobiliarios a ofertar para reemplazo o inversión

PROD. INM. - RESIDENCIAL E INVERSIÓN	
Total unidades VIP	270
Total unidades VIS	330
Total unidades No VIS	446
Total unidades Colectiva	330
Total unidades	1.376

Estrategia de moradores planteada

Uso: Residencial y Mixto: Resid. y C.S.

Total de predios con el uso		230
Promedio Propietarios	47,30%	109
Prom. Arrendatarios	52,70%	121

Propietarios

Alternativas particip.	%	No. predios	valor referencia	valor inicial	total meses	valor total
Canje m2 x m2	100%	109				326
Pago transitorio arriendo	100%	109	\$ 2.333.667	\$ 253.879.633	30	\$ 7.616.388.988
Lucro cesante	100%	50		\$ 3.500.000	33	\$ 115.500.000
Movilización * 2 veces	100%	109	\$ 1.800.000	\$ 195.822.000	N/A	\$ 195.822.000
						\$ 7.927.710.988

Arrendatarios

Alternativas particip.	%	No. predios	valor referencia	valor inicial	total meses	valor total
1° Opción de compra	100%	121	\$ 148.480.000	\$ 17.997.260.800	N/A	\$ 17.997.260.800
Ingresos dejados de percibir	20%	24	\$ 4.800.000	\$ 115.200.000	30	\$ 3.456.000.000
Movilización * 2 veces	100%	121	\$ 1.800.000	\$ 217.800.000	N/A	\$ 217.800.000
Pago transitorio de arriendo	100%	121	\$ 2.333.667	\$ 282.373.707	30	\$ 8.471.211.210
						\$ 30.142.272.010

Uso: Comercio e Industria BIA

Total de predios con el uso	12
-----------------------------	-----------

Alternativas para participar	%	No. predios	valor referencia	valor inicial	total meses	valor total
Canje m2 uso x m2 residenc		3				6
Ingresos dejados de percibir		9	\$ 7.800.000	\$ 70.200.000		\$ 70.200.000
Pago transitorio arriendo	100%	12	\$ 4.000.000	\$ 48.000.000	30	\$ 1.440.000.000
Movilización *2 veces	100%	12	\$ 1.800.000	\$ 21.600.000		\$ 21.600.000
						\$ 1.531.800.000

Total alternativas, derecho p y obligac trans	\$ 39.601.782.998
Censo	\$ 20.000.000
Imprevistos	\$ 50.000.000
	\$ 39.671.782.998

Comparativo del Espacio Público Efectivo

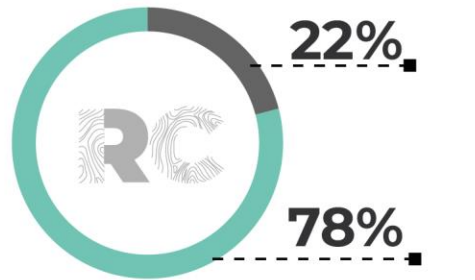
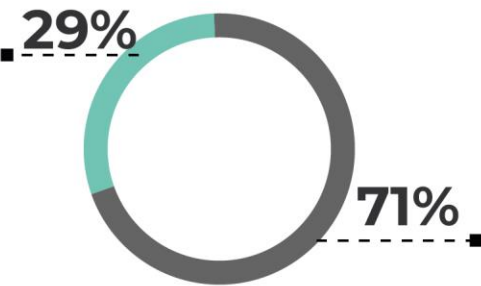
Antes y Después del Plan Parcial Renacer Centro

	Población	Espacio Público Efectivo	Indice EPE / Hab
Antes del Plan Parcial	808	0	0
Después del Plan Parcial	2.381	58.632,75	43,1



Relación entre suelo público y privado

Antes y Después del Plan Parcial Renacer Centro



Suelo privado
 Suelo público

Suelo privado Suelo público




Renacer Centro

Plan Parcial



Renacer Centro

Arq. Karen Viviana Gutiérrez Vargas
Abg. Pablo Villalobos
Abg. Amaury Romero

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística
Universidad Colegio Mayor Nuestra Señora del Rosario - 2024