

Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad universitaria y de la innovación

**Ejercicio de formulación con base
al Decreto Distrital 555 de 2021**

Alumnos:

Adriana del Pilar Collazos Sáenz

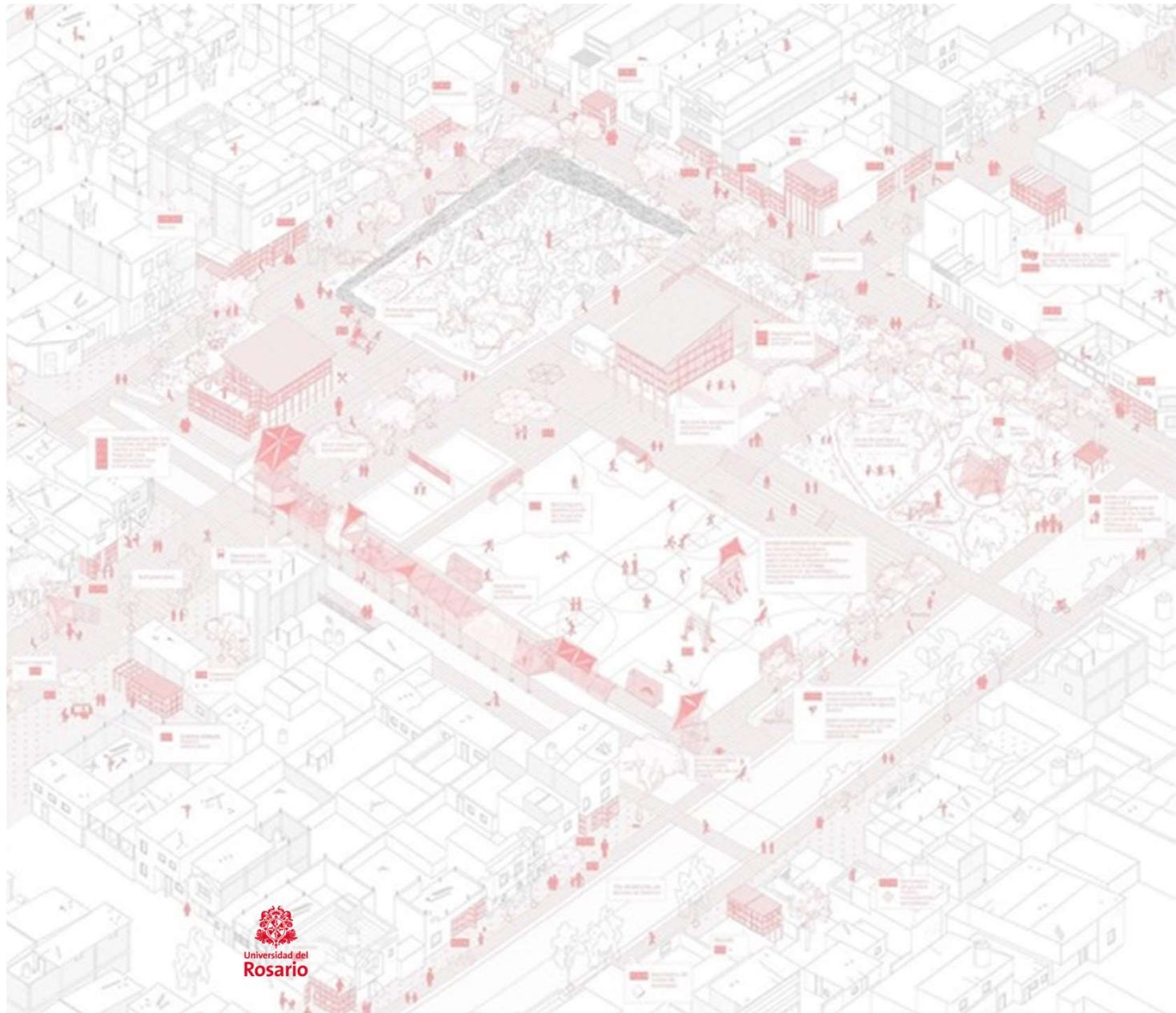
Gabriel Jesús Pardo Martínez

Christian Fabián Puerto Gómez

Tutor:

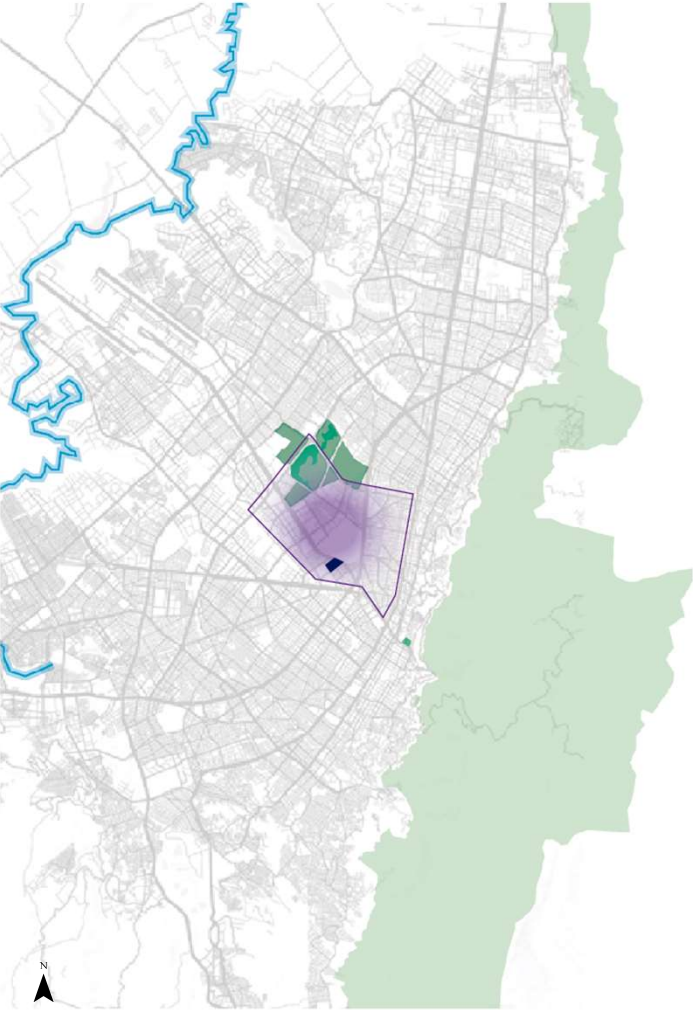
Andrés Bernal Bernal

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística
Universidad del Rosario

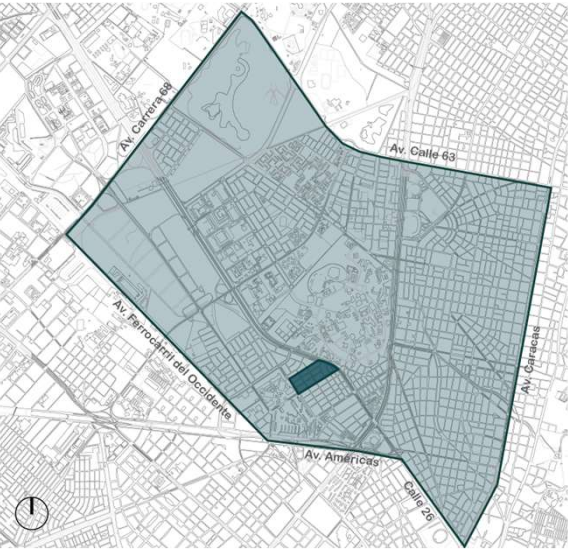


Localización

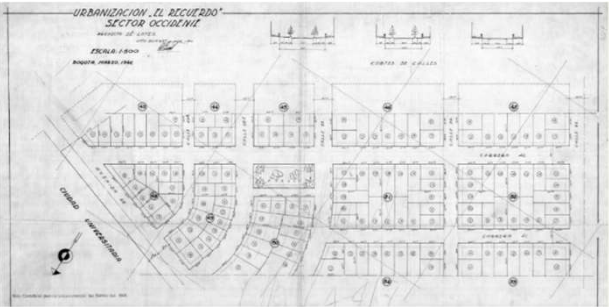
Distrito



Unidad de Planeamiento Local Teusaquillo



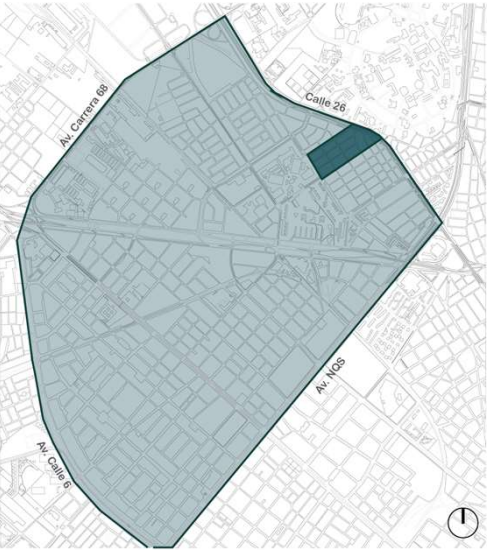
Barrio El Recuerdo



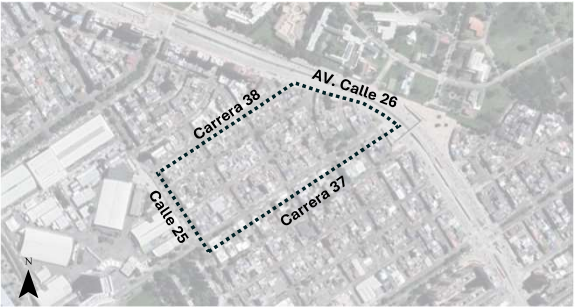
Fuente: Atlas histórico de barrios de Bogotá 1884-1945, Pagina 153, Luis Carlos Colón Llamas – Germán Mejía Pavony.

Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad universitaria y de la innovación

Actuación Estratégica ZIBO



Estado actual de Sector



Área de actividad: Estructurante receptora de VIS
Tratamiento: Renovación urbana

Diagnóstico

Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación

Estructura Funcional y de Cuidado Sistema de movilidad

Como estrategia en materia de movilidad y busca optimizar y completar las infraestructuras para la movilidad, así como la promoción de transportes limpios y sostenibles. en materia de servicios públicos, se busca el fortalecimiento de la gestión integral del agua para lograr la descontaminación de la cuenca del río Bogotá.

Sistema de movilidad peatonal

EEP: Sin componentes en el polígono del Plan Parcial

Indicadores de EPe:

0,85m²

Polígono

1,82m²

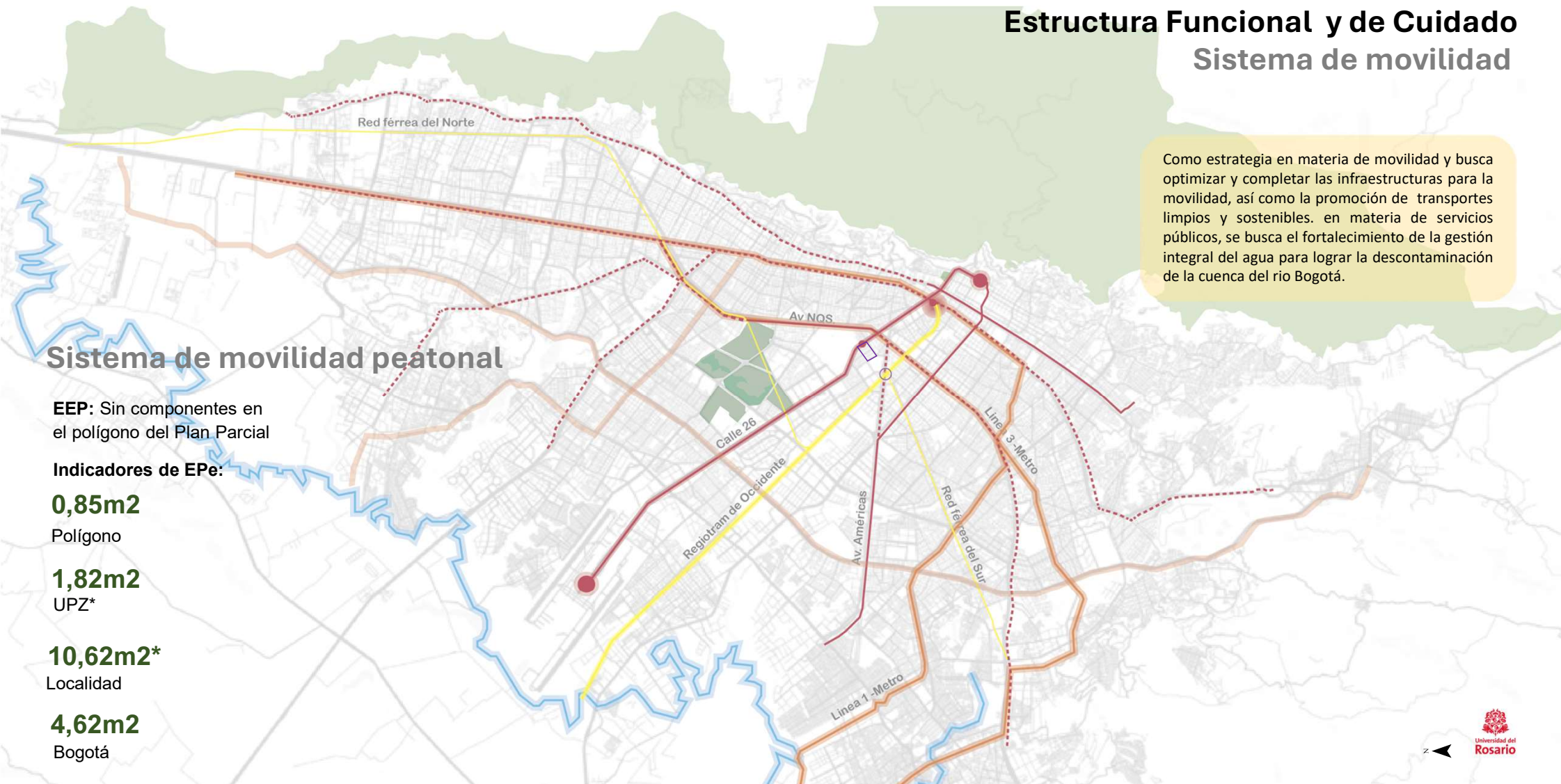
UPZ*

10,62m²*

Localidad

4,62m²

Bogotá



Diagnóstico

Medios de transporte existentes + Proyectoado (Regiotram)

- Paraderos de SITP. ● Estaciones de Transmilenio ● Estaciones de Regiotram.
- Circuito de SITP. — Líneas de Transmilenio. — Red de Regiotram.



Fuente: DTS, Master Plan DCITB, Gensler- Mazzanti .

Medios de transporte alternativo (Ciclorutas)

- Ciclo ruta existente ● Nodos de desconexión
- Ciclo ruta proyectada Decreto Distrital 555 de 2021



Fuente: Elaboración propia, con base al DTS, Master Plan DCITB, Gensler- Mazzanti .

Diagnóstico

Estructura Funcional y de Cuidado

Equipamientos

1 Construcción del **Edificio para la Sede Principal del Campus de Ciencia, tecnología e Innovación de Bogotá** en el área del Plan Parcial Corferias y promoción de su puesta en funcionamiento.

2 Construcción de un equipamiento de **servicios ambientales** donde se promueva la **educación y el turismo ambiental** y se articule al Campus Ciencia, tecnología y transferencia de conocimiento.

DCITB

En el ámbito del DCITB se pueden observar **31 equipamientos**. La mayoría de estos reutilizando edificaciones que ya han contado con usos dotacionales.



6 uso
Educativo.



3 uso de Culto.



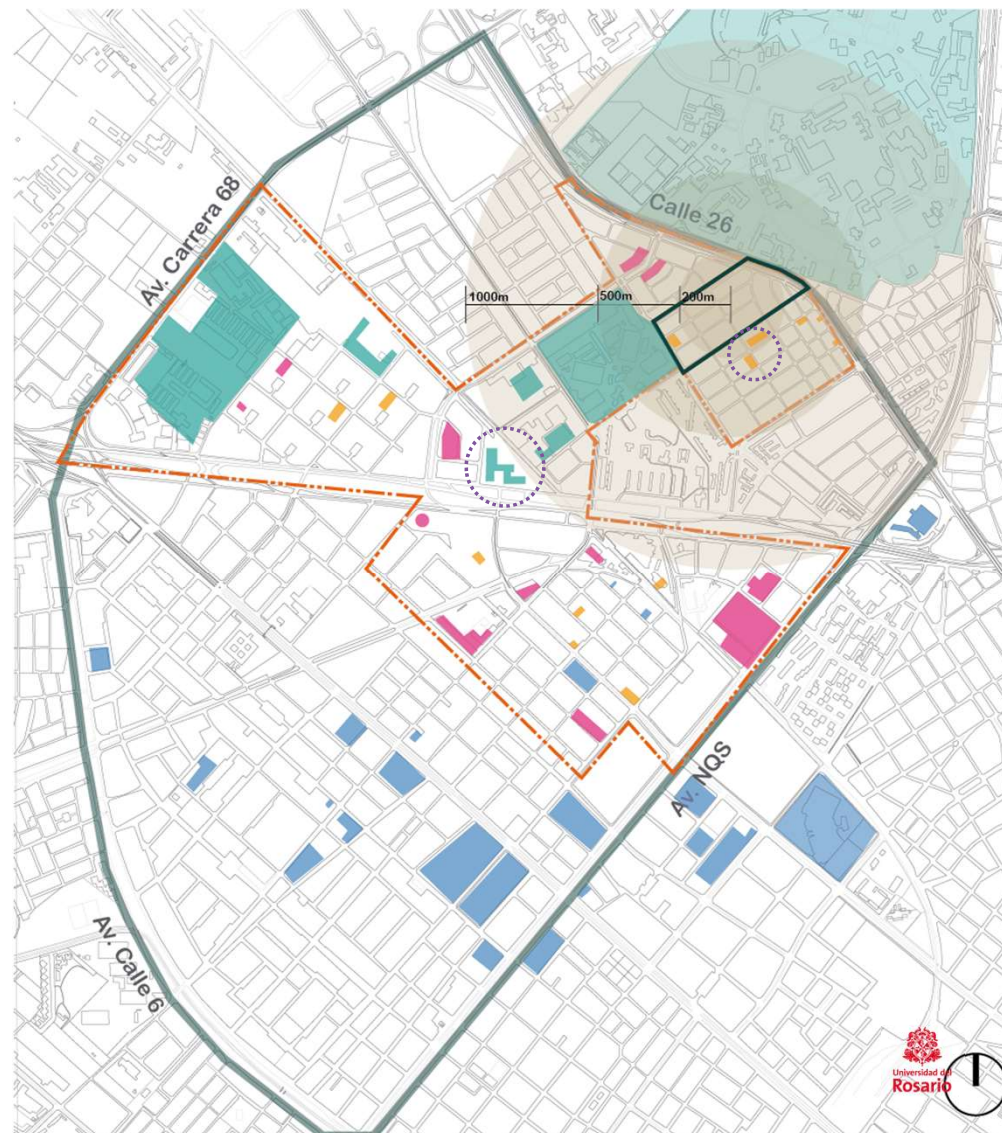
2 servicios de
salud.



7 servicios
sociales.

Los equipamientos planteados por el Master Plan no cuentan con usos asignados, sin embargo, la mayoría se plantean para temas culturales, educativos o investigativos.

Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad universitaria y de la innovación



Diagnóstico

Estructura socioeconómica, creativa y de innovación

Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación

UNAL

Estudiantes 2022 **66.384**
Estudiantes 2023 **33.844***

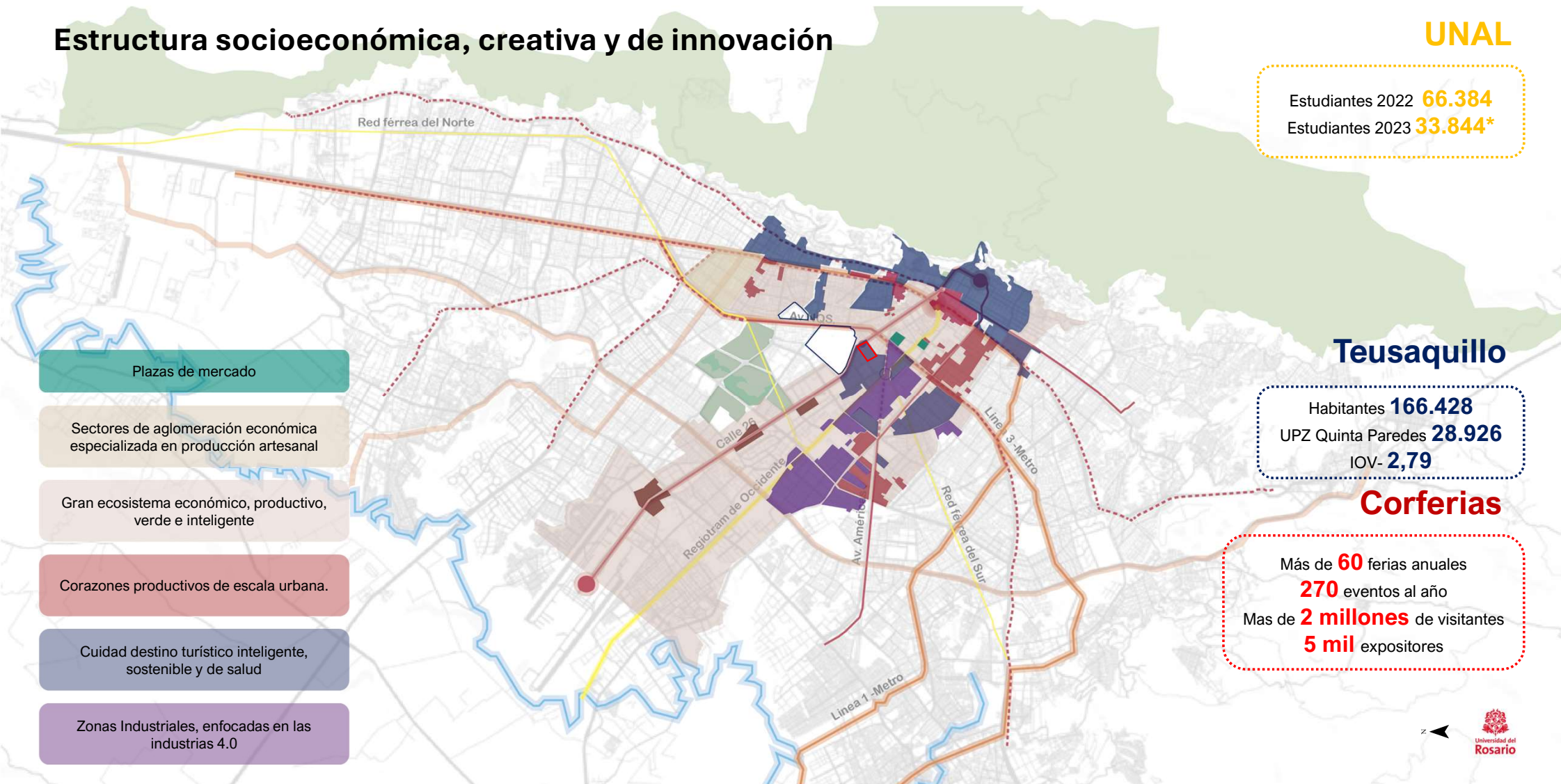
Teusaquillo

Habitantes **166.428**
UPZ Quinta Paredes **28.926**
IOV- **2,79**

Corferias

Más de **60** ferias anuales
270 eventos al año
Mas de **2 millones** de visitantes
5 mil expositores

- Plazas de mercado
- Sectores de aglomeración económica especializada en producción artesanal
- Gran ecosistema económico, productivo, verde e inteligente
- Corazones productivos de escala urbana.
- Cuidad destino turístico inteligente, sostenible y de salud
- Zonas Industriales, enfocadas en las industrias 4.0



Diagnóstico

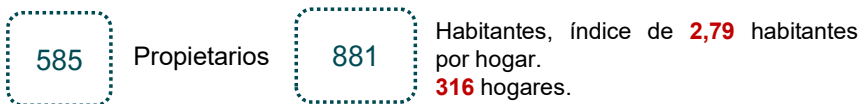
Estructura socioeconómica, creativa y de innovación

Actividades económicas

Se concentra principalmente en las KR 37 y 40, así como en la CI 25 que limita con Corferias. Estas calles son los ejes de acceso a Corferias y allí se encuentran los alimentos, el alquiler de equipos y el comercio no especializado en un entorno activo.



Población



Alturas

Promedio: 2 pisos.

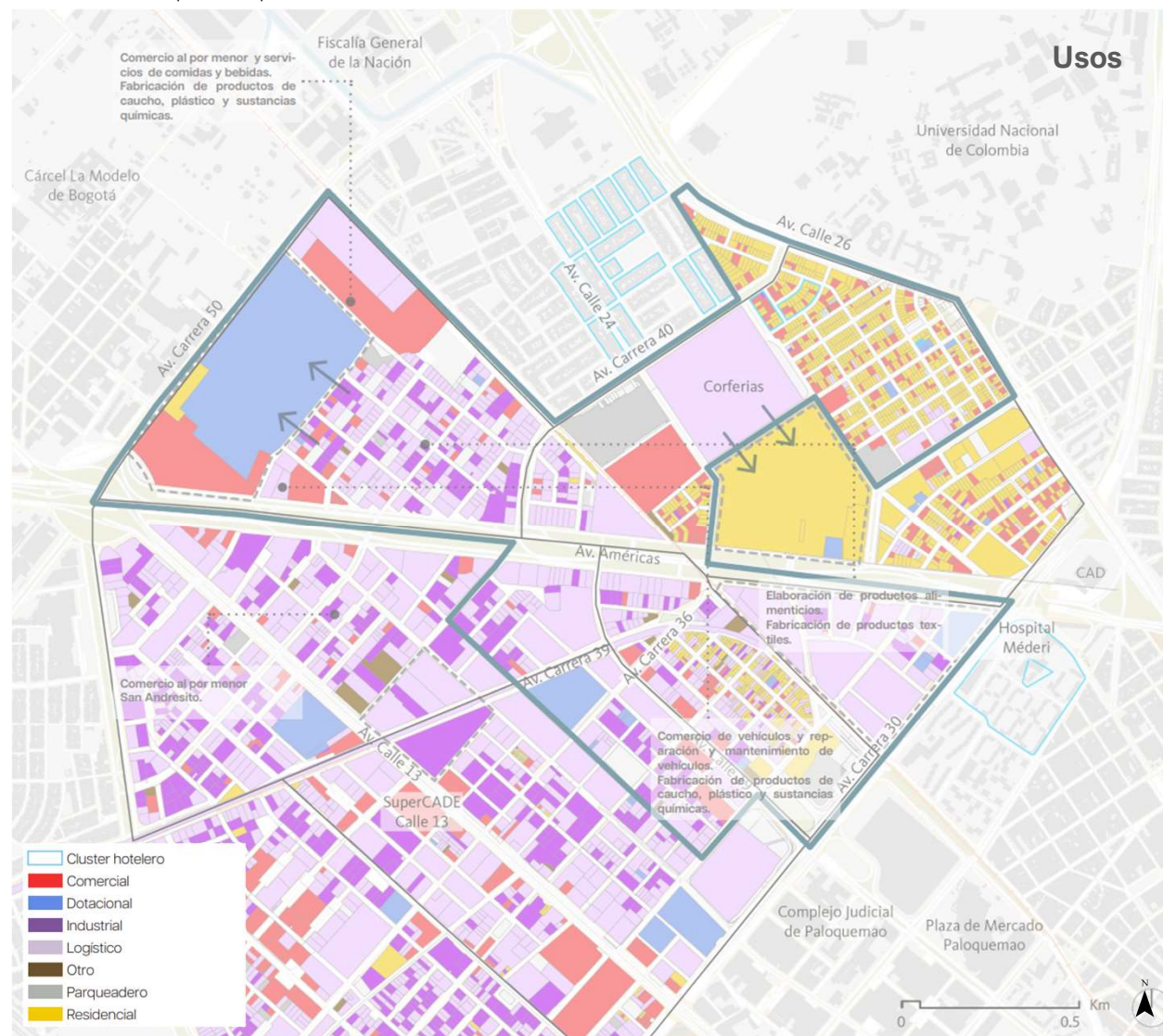
6 predios superan los 5 pisos.

La edificación más alta del polígono es de 14 pisos (**AMD**).



Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad universitaria y de la innovación

Fuente: DTS, Master Plan DCITB, Gensler- Mazzanti, complementado por los autores.



Diagnóstico

Estructura Integradora de Patrimonios

Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación

Como estrategia se busca la articulación con la estructura integradora de patrimonios, intervención con el entorno patrimonial, protección y salvaguarda del entorno y el reconocimiento de la importancia de los cerros orientales y sus conectores ecosistémicos. Adicionalmente, la estrategia persigue lograr la permanencia de los habitantes en los entornos patrimoniales.

BIC – Ámbito Distrital

BIC – Ámbito Nacional

Sectores Patrimoniales

Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos creativos

Red férrea del Norte

Av. NQS

Calle 26

Regiotram de Occidente

Av. Américas

Red férrea del Sur

Línea 3-Metro

Línea 1-Metro

Diagnóstico

Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación



Datos Generales del Polígono del Plan Parcial

13 manzanas (incluye parque)

Las manzanas **3, 7 y 10** presenta la mayor área de construcción.

3 predios con aviso de proceso judicial en curso.

67% de los predios figuran en estrato 4.

6,5% de los predios corresponden a propiedades horizontales.

6 predios con tramite de licencia urbanística

Diagnóstico

Valores del Suelo por manzana

*Valores de referencia (millones \$)

2	\$ 1.441.800	8	\$ 1.014.600
3	\$ 2.776.800	9	\$ 2.776.800
4	\$ 961.200	10	\$ 3.738.000
5	\$ 961.200	11	\$ 3.738.000
6	\$ 961.200	12	\$ 1.922.400
7	\$ 2.029.200		
			\$ 2.029.200

Valor de m2 por estudio
de Mercado: \$ 6.500.000 Aprox.

Universidad
Nacional de Colombia

Valor de referencia de terreno por manzana
catastral indexado al año 2024 (\$/m2).

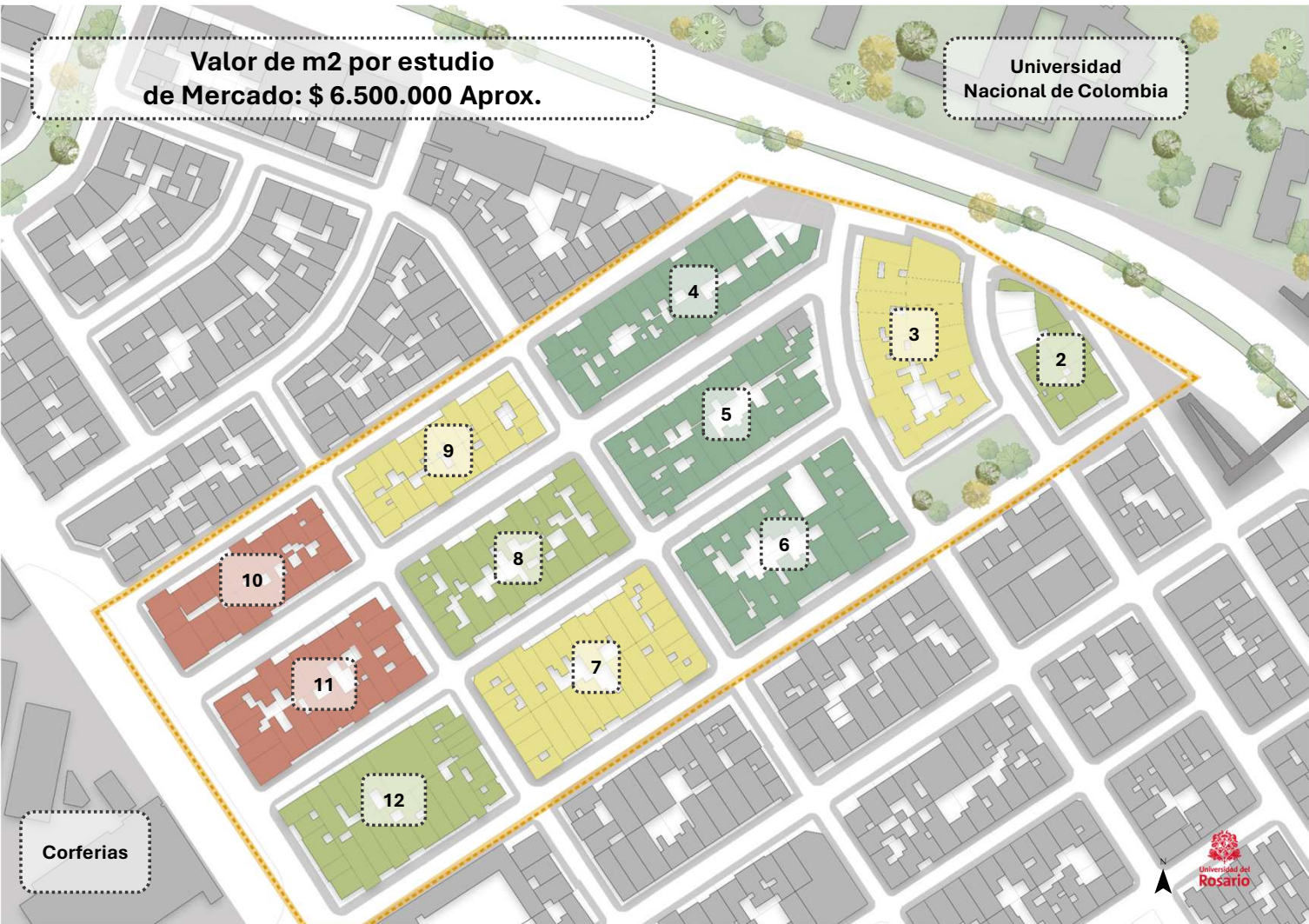
Fuente: IDECA *Indexado al año 2024

*Valor total catastral (Miles de millones \$)

2	\$ 10.020	8	\$ 16.715
3	\$ 30.050	9	\$ 13.883
4	\$ 19.244	10	\$ 17.266
5	\$ 20.964	11	\$ 21.295
6	\$ 25.522	12	\$ 24.827
7	\$ 25.366		\$228.506

Valor **total** catastral por manzana (público y privado),
incluye áreas de terreno y construcción. (Tomado de
boletines catastrales).

Fuente: Boletines Catastrales



Diagnóstico

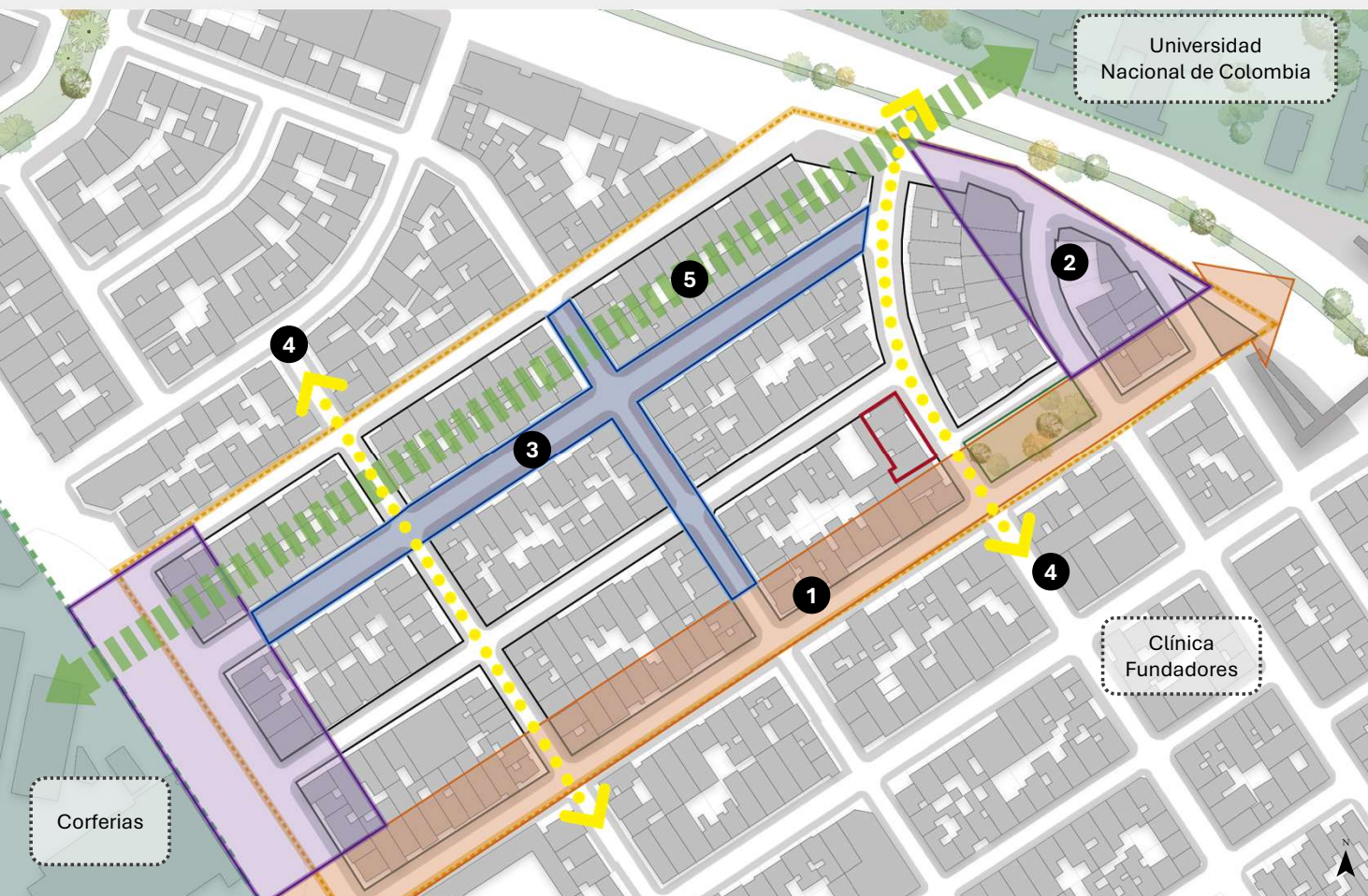
1 Perfil vial a ampliar para consolidar un frente cohesivo desde Corferias.

2 Zonas con potencial para generación de nodos de conectividad.

3 Vías con posibilidad de cambio de uso (consolidación de manzanas).

4 Ejes de movilidad vehicular principales.

5 Eje de conectividad potencial para generación de espacio público.



Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad universitaria y de la innovación

Conclusiones



El proyecto debe **potencializar los usos** actuales del sector.

La población muestra **arraigo por el territorio**, tiene sentido de pertenencia y tradición familiar.

Se cuenta con una amplia red de infraestructura de movilidad, además, de diversos proyectos en curso como el metro de Bogotá.



Servicio público de alcantarillado es **combinado**, **no existe alcantarillado pluvial**, mientras que los de acueducto, aseo, energía eléctrica y gas natural están en los rangos normativos.

Déficit de Espacio público efectivo, la zona **NO cuenta con soportes urbanos suficientes** para surtir un proceso de densificación.

Desconexión de los BIC y los servicios urbanos ubicados en función al polígono, al igual que de los **elementos de espacio público**.

Oferta de servicios es variada, sin embargo, son de **escala local**, deben ser mejorados para **suplir las necesidades de una mayor población**.

Formulación

Ficha Normativa

Normas Generales

Decreto Distrital 555 de 2021

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 261

Configuración de manzanas en tratamientos urbanísticos

Artículo 266

Numeral 2, Índice de construcción efectivo.

Artículo 301

Tratamiento de renovación urbana.

Artículo 317

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

Artículo 328

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

4 Categorías de usos: Residencial, Comercio y Servicios, Dotacional, Industrial.

La tabla de usos tiene 25 condiciones para desarrollo y localización de los usos

Ej.: Sobreanchos de andén MZ 1

Área útil máxima de 1.3 Ha, o 2 Ha para manzanas con uso predominante Industrial.

Para el tratamiento de Renovación el ICe se calcula sobre el Área de Terreno

Definición del tratamiento urbanístico de Renovación Urbana.

En el caso de Plan Parcial, se entiende como área de terreno la totalidad del área privada, el artículo no aplica para este.

El **65% del área de verificación** corresponde a las obligaciones del Plan Parcial.

Artículo 329

Obligación Urbanística para equipamiento público.

Artículo 389

Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.

Artículo 546

Participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística

Normas Complementarias Decreto Distrital 555 de 2021

Resolución 2000 de 2023

Directrices para la definición de lo público AE ZIBO

Decreto Distrital 603 de 2022

Manual de normas comunes a los tratamientos (Anexo 5)

Decreto Distrital 072 de 2023

Disposiciones sobre Espacio Público

Decreto Distrital 563 de 2023

Política de protección a Moradores y Actividades productivas.

Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad universitaria y de la innovación

3 % del área de terreno, sí se entrega en suelo o **3% del total de m2 construidos** sí se entrega construido.

En área receptor de vivienda para estacionamientos **máximo 10%** de área, con posibilidad de pago por un **15% adicional**.

En Renovación Urbana la participación en plusvalía se recupera a través de las obligaciones.

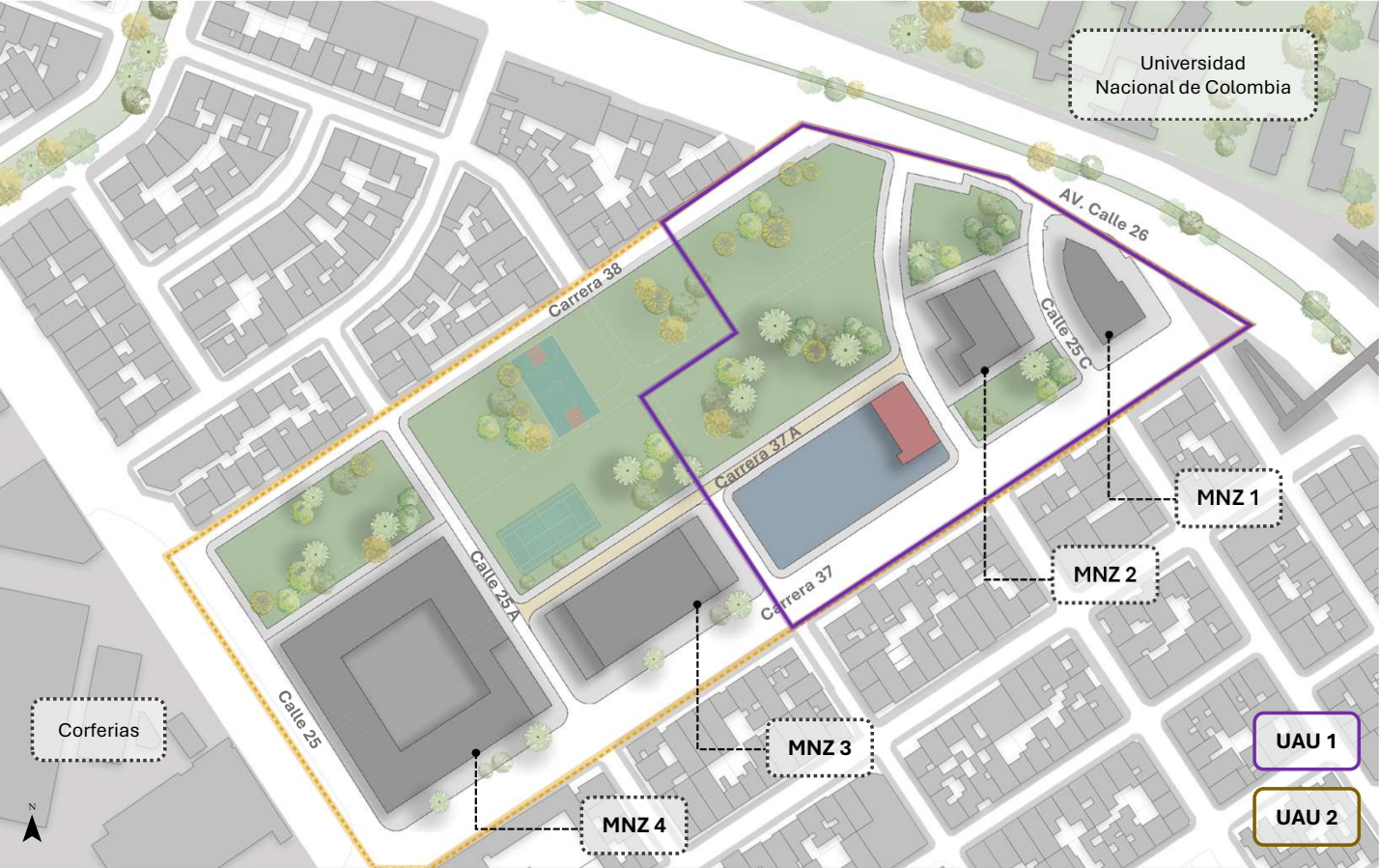
Se da cumplimiento a 2 proyectos (Generación de espacio para equipamiento y parque estructurante).

Normas volumétricas para el desarrollo de edificaciones y la implantación de usos.

Definición de condiciones para cumplir la política, incluye compensaciones y esquemas diferenciados para cada proyecto.

Formulación

Plano de propuesta



Índice de construcción efectivo **4,16**

Índice de Ocupación **0,74**

Densidad (VIV/HA) **284**

Número De viviendas **1.920**

Espacio público efectivo por habitante **4,35 m2**

Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación

Cuadro de áreas

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CUIDAD UNIVERSITARIA Y DE LA INNOVACIÓN		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	78.583	
Área de manejo diferenciado 1 – Torres de vivienda VIS	579	
Espacio público de proximidad existente	1.086	
Malla vial local existente, que no es objeto de reconfiguración.	29.042	
Malla vial arterial (CALLE 26)	3.089	
ÁREA DE VERIFICACIÓN	45.843	100%
Área tramo de via reconfigurada Kr 37A	1.056	
ÁREA DE TERRENO	44.787	98%
CESIONES OBLIGATORIAS	29.798	65%
Espacio público de Proximidad (parques)	23.288	
Equipamiento (Cesión en Suelo)	3.507	
Vías (Ampliación perfil Kr 37)	3.003	
ÁREA ÚTIL	16.045	21%
ÁREA ÚTIL	16.045	21%
U.A.U 1 / MNZ 1	1.852	
U.A.U 1 / MNZ 2	1.980	
U.A.U 2 / MNZ 3	4.113	
U.A.U 2 / MNZ 4	8.100	

Decreto 555 de 2021, artículos 317, 328 Parágrafo 1°
Decreto 072 de 2023 (reconfiguración y cambio de uso de espacio público)

Formulación

Ficha Normativa de reglas volumétricas (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 predios 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 **102 metros**.

Sótanos

se permiten bajo las APAUP.

Aislamientos:

1. Posterior

Aplica para el lindero posterior, en edificaciones que superen los 84 metros de altura será mínimo de **20 metros**.

2. Lateral

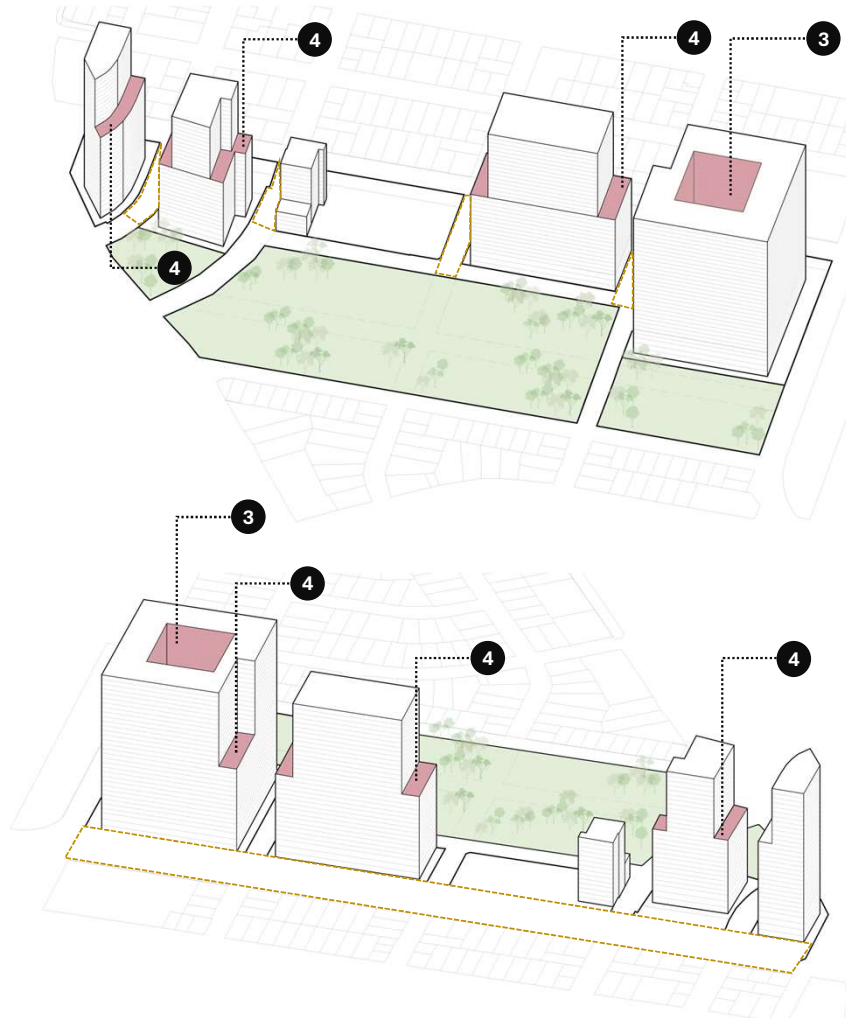
Corresponde a **1/5 la altura** que desarrolle la edificación desde el nivel de empate en los casos que aplique.

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 propuesto y el lindero del predio separado por espacio público.



Equipamiento Comunal Privado

Para uso residencial no VIS/ VIP, **10 m²** por cada **80 m²** construidos en el uso.

Para uso residencial VIS/ VIP, **6 m²** por cada unidad de vivienda hasta 150 unidades, en proyectos que superan este número, las adicionales deben dejar **8,5 m²** por cada unidad.

Para usos no residenciales, **10 m²** por cada **120 m²** construidos en el uso.

Cesiones para espacio público

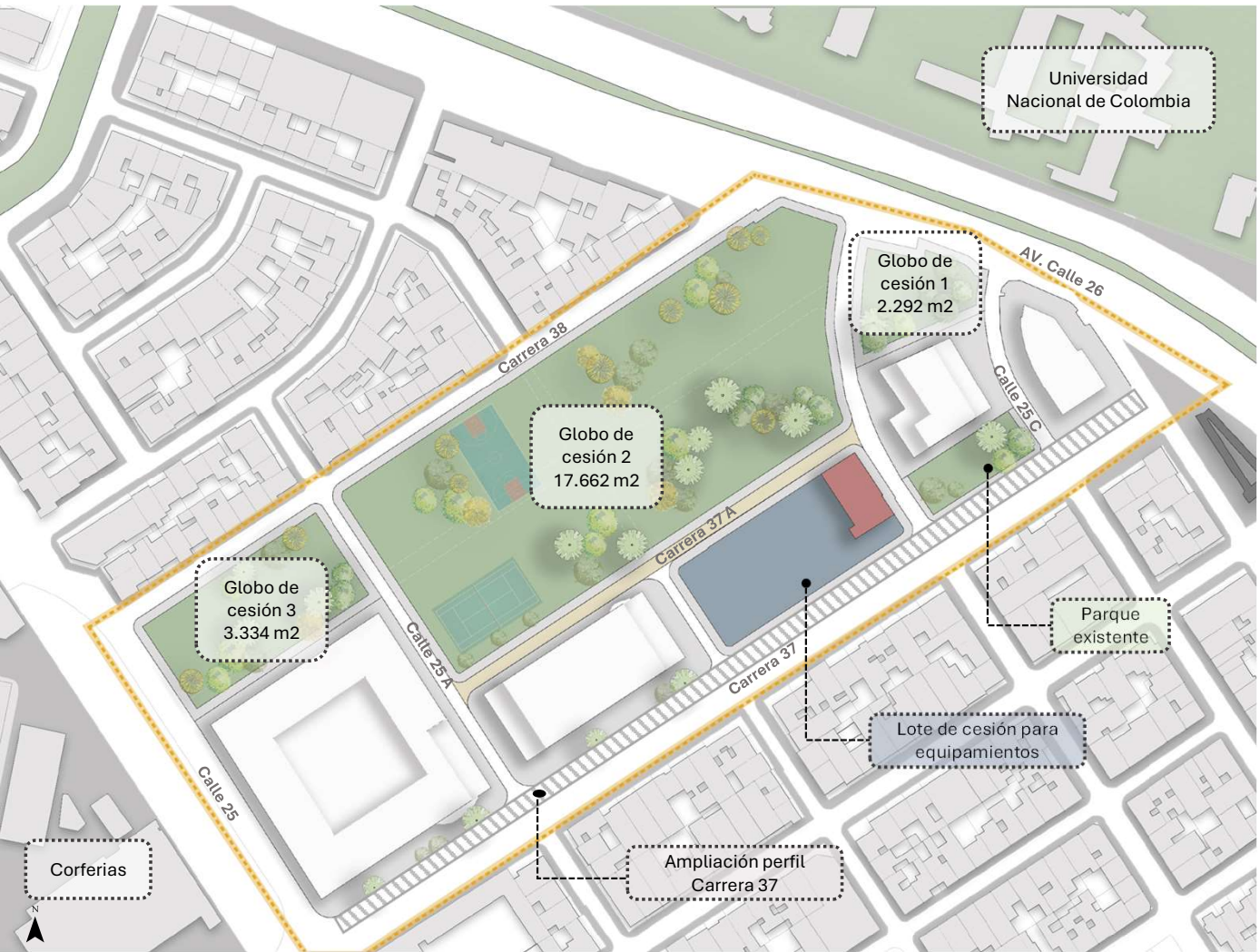
La dimensión mínima de cualquier costado de la cesión en sitio deberá ser de **20 metros**.

La configuración geométrica de los polígonos de cesión de espacio público en sitio deberá cumplir con la **proporción entre los costados de máximo 1 a 3 veces**.

En planes parciales de renovación con área de verificación mínima- AV entre 3 a 12 hectáreas, **el 70% de la cesión de espacio público** en sitio se deberá dejar en un solo globo.

Formulación

Obligaciones Urbanísticas



Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad universitaria y de la innovación

Artículo 328 - Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren la adopción de plan parcial

Artículo 329 - Obligaciones Urbanística para equipamiento público.

Cargas Generales

En el ámbito del plan parcial solo se tiene como carga general la reserva vial de la calle 26, la cual ya se encuentra ejecutada.

Cargas Locales

Corresponden a las áreas generados por cesiones en sitio para espacio público de proximidad y el área de cesión de suelo otorgada para el cumplimiento de la obligación urbanística. Al igual que los controles ambientales identificados para las vías locales.

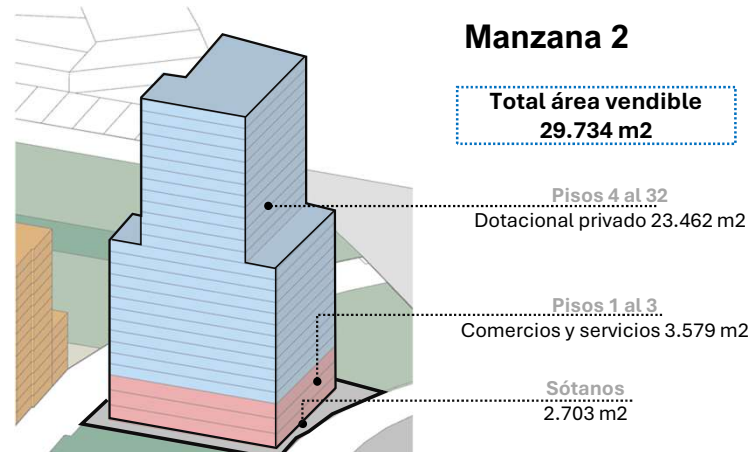
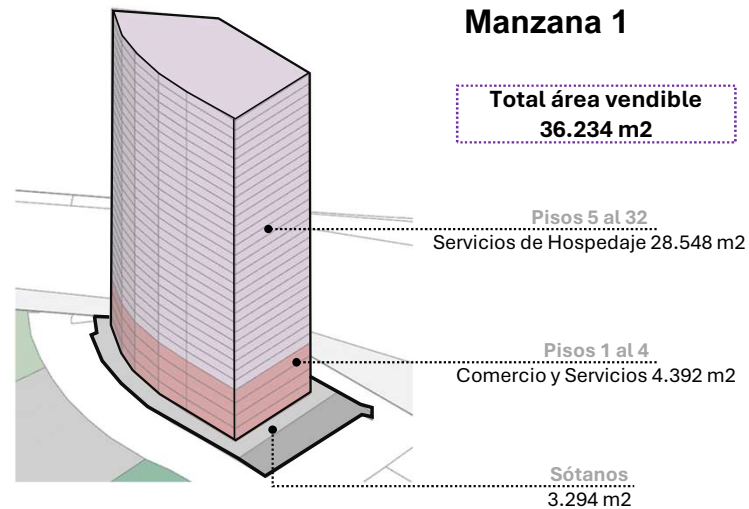
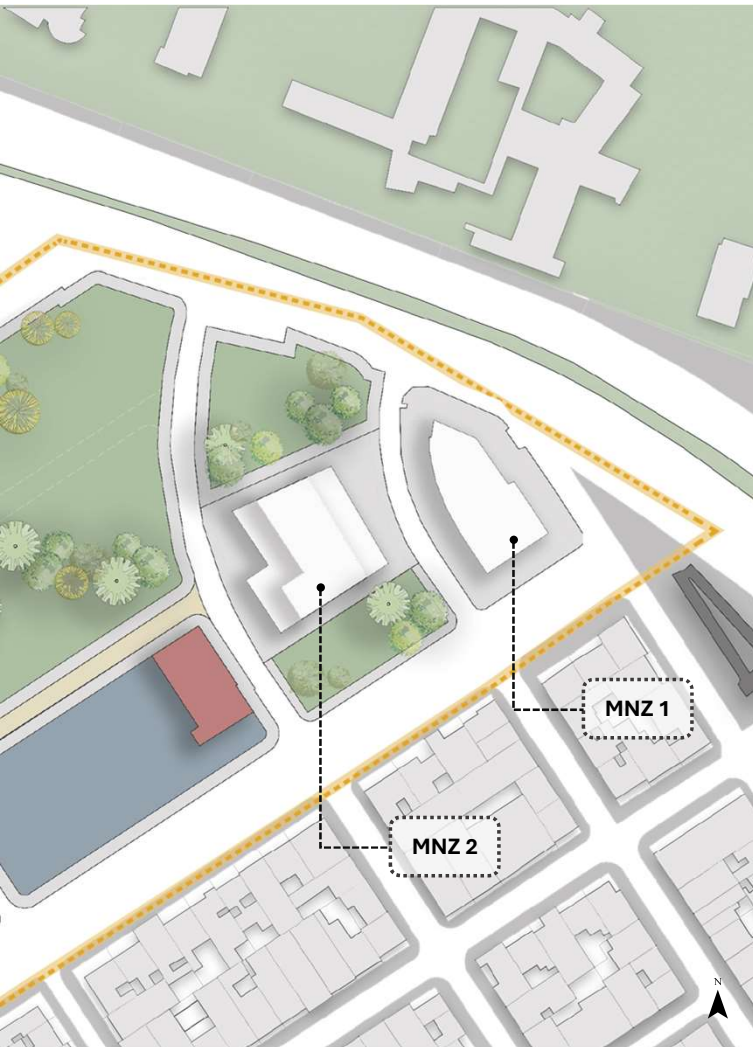
Cargas	Área (m2)	Costo total (Cifras en miles de millones de pesos)
Espacio Público de Proximidad	23.288	\$ 12.110
Equipamientos	3.507	--
Vías	3.003	\$ 1.952
Adecuación de redes		\$ 7.259
Total	29.798	\$ 21.321

Valores de referencia

Espacio público – Decreto Distrital 520 de 2022: \$520.000 x m2
Adecuación de redes: calculado con base en la formula del articulo 321 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Formulación

Edificabilidad y usos



Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad universitaria y de la innovación

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 los tres tipos, con el fin de tener espacios **desde 500 m² hasta 4000 m²**, de este grupo se incluyen los siguientes usos:

- Comercios y Servicios básicos (servicios especiales)
- Servicios de Hospedaje
- Servicios de Oficina
- Servicios logísticos

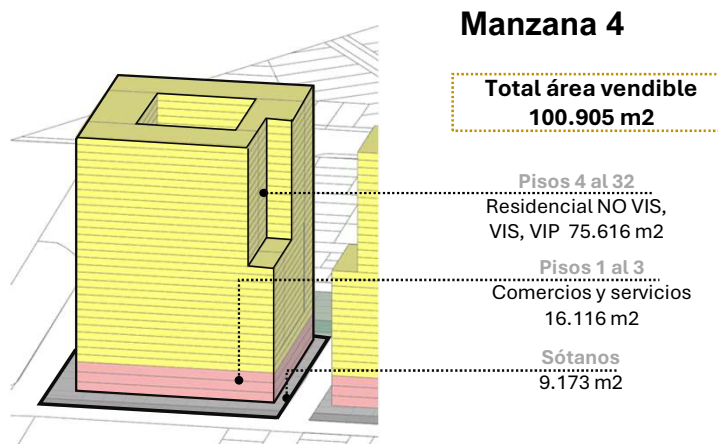
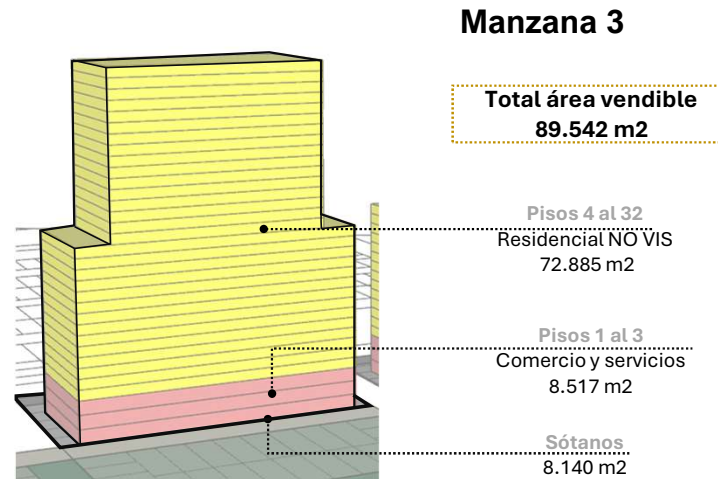
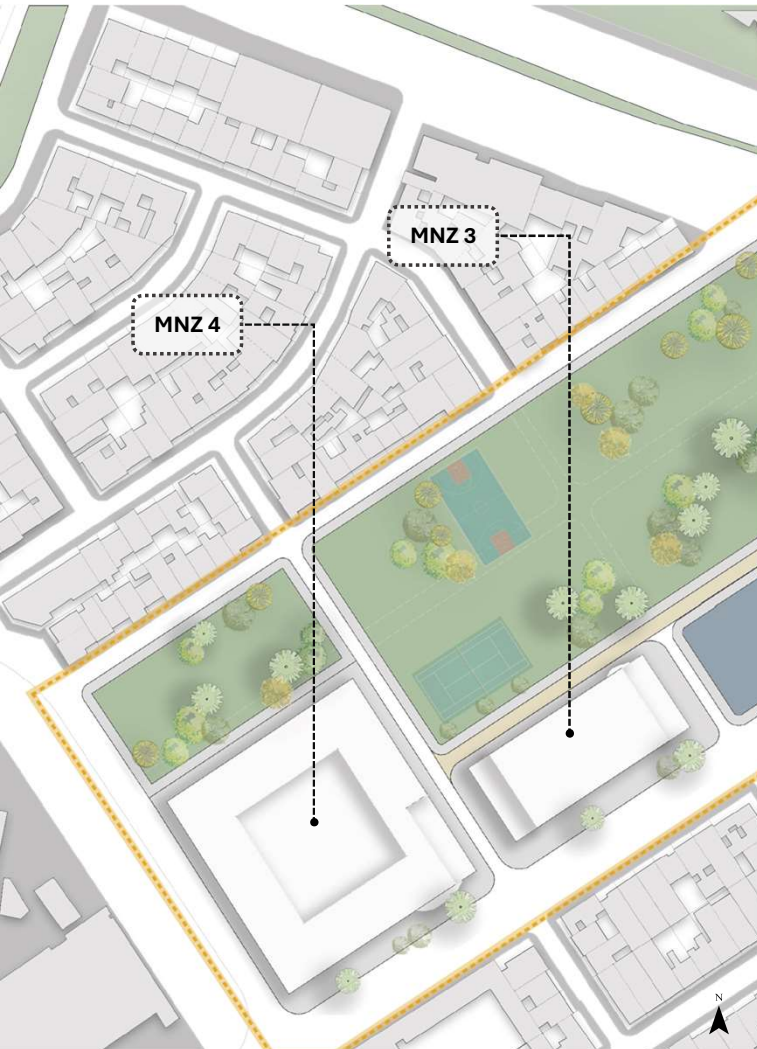
Dotacional

Artículo 172, Tipos de equipamientos según su área construida.

Se entrega el suelo para la generación de un dotacional, se puede desarrollar desde un Tipo 1 hasta un Tipo 3.

Formulación

Edificabilidad y usos



Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad universitaria y de la innovación

Residencial

Artículo 233, Clasificación de usos comerciales y de servicio.

Usos residenciales. Pueden ser **unifamiliares**, **bifamiliares**, **multifamiliares** o colectivas.

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

Las unidades de vivienda VIS/ VIP tienen un área **mínima habitable de 42 m²**.

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 **comercios tipo 1 y 2** en las manzanas de la UAU 2, que cuenta con los siguientes grupos:

- Comercios y Servicios básicos (servicios especiales)
- Servicios de Hospedaje
- Servicios de Oficina
- Servicios logísticos

Formulación

Viviendas propuestas para el Plan Parcial

Artículo 233 – Usos permitidos en Bogotá

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.

NO VIS 100 m2 **59 Un.**

NO VIS 80 m2 **235 Un.**

NO VIS 65 m2 **1.045 Un.**

VIS 45 m2 **249 Un.**

VIP 45 m2 **332 Un.**

Total de viviendas **1.920**

Ingresos por ventas

USO	Precio de venta (\$/m2 construido)
Vivienda NO VIS (100 m2)	\$ 10.200.000
Vivienda NO VIS (65m2)	\$ 7.800.000
Vivienda NO VIS (80m2)	\$ 8.200.000
Vivienda VIP	\$ 3.825.980
Vivienda VIS	\$ 5.951.524
Comercio y Servicios	\$ 10.000.000
Servicios de Hospedaje	\$ 12.000.000
Estacionamientos	\$ 3.200.000

Fuente: Estudio de mercado.

INGRESOS POR VENTAS (Cifras en miles de millones de pesos)						
Usos	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	Total	% participación
Vivienda NO VIS (100 m2)			\$ 60.654		\$ 60.654	4%
Vivienda NO VIS (80m2)		\$ -	\$ 154.122		\$ 154.122	9%
Vivienda NO VIS (65m2)			\$ 261.813	\$ 268.204	\$ 530.017	32%
Vivienda VIP				\$ 42.809	\$ 42.809	3%
Vivienda VIS				\$ 88.789	\$ 88.789	5%
Servicios de Hospedaje	\$ 274.061				\$ 274.061	17%
Comercio y Servicios	\$ 35.136	\$ 28.632	\$ 68.136	\$ 108.928	\$ 240.832	15%
Dotacional privado (Clínica)		\$ 187.616			\$ 187.616	11%
Servicios de Oficinas				\$ 20.000	\$ 20.000	1%
Estacionamientos (Sótanos)	\$ 5.270	\$ 4.325	\$ 13.024	\$ 14.677	\$ 37.297	2%
Total	\$ 314.467	\$ 220.573	\$ 557.749	\$ 543.407	\$ 1.636.196	100%
% participación	19%	13%	34%	33%	100%	100%

Formulación

Costos Directos

Costos de construcción (Cifras en pesos corrientes)	
USO	Costo (\$/m2)
Vivienda NO VIS (100 m2)	\$ 3.585.244
Vivienda NO VIS (65m2)	\$ 2.868.195
Servicios de Hospedaje	\$ 3.585.244
Vivienda (VIP)	\$ 1.661.045
Vivienda (VIS)	\$ 1.917.918
Comercio y Servicios	\$ 2.868.195
Sotanos	\$ 2.400.000

Fuente: Construdata 2024 y estudio de mercado.

Costos indirectos

Costos Indirectos	% sobre ventas
Honorarios	13,0%
Impuestos	7,0%
Gastos Administración	0,3%
Gastos ventas	4,0%
Gastos financieros	5,0%
Total	29,3%

Costos de Construcción (Cifras en miles de millones de pesos)					
Usos	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	Total
Vivienda NO VIS (100 m2)	\$ -	\$ -	\$ 21.320	\$ -	\$ 21.320
Equipamiento Comunal Privado + Circulaciones	\$ 18.896	\$ 15.506	\$ 46.695	\$ 52.621	\$ 133.718
Vivienda NO VIS (80m2)	\$ -	\$ -	\$ 53.909	\$ -	\$ 53.909
Vivienda NO VIS (65m2)	\$ -	\$ -	\$ 96.273	\$ 98.623	\$ 194.896
Vivienda VIP	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 18.585	\$ 18.585
Vivienda VIS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28.613	\$ 28.613
Servicios de Hospedaje	\$ 81.881	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 81.881
Comercio y Servicios (Logístico)	\$ 10.078	\$ 8.212	\$ 19.543	\$ 31.243	\$ 69.075
Dotacional privado (Clínica)	\$ -	\$ 53.812	\$ -	\$ -	\$ 53.812
Servicios de Oficinas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.736	\$ 5.736
Sótanos	\$ 7.906	\$ 6.487	\$ 19.536	\$ 22.016	\$ 55.945
Total	\$ 118.760	\$ 84.018	\$ 257.276	\$ 257.437	\$ 717.491
% participación	17%	12%	36%	36%	100%

ITEM	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	Total
Costos indirectos	\$ 92.139	\$ 64.628	\$ 163.421	\$ 159.218	\$ 479.406
% participación	19%	13%	34%	33%	100%

Formulación

Plan Parcial Ciudad universitaria y de la innovación
Formulación con base al marco normativo del Decreto Distrital 555 de 2021

Cálculo de Utilidad

USO	Utilidad sobre ventas (%)
Vivienda NO VIS (100 m2)	15%
Vivienda NO VIS (65m2)	13%
Vivienda NO VIS (80m2)	10%
Comercio y Servicios	16%
Servicios de Hospedaje	16%
Dotacional privado	16%

Usos	Cálculo de Utilidad (miles de millones de pesos)				
	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	Total
Vivienda NO VIS (100 m2)			\$ 9.098		\$ 9.098
Vivienda NO VIS (80m2)			\$ 7.008		\$ 7.008
Vivienda NO VIS (65m2)			\$ 34.036	\$ 34.866	\$ 68.902
Vivienda VIP				\$ 4.281	\$ 4.281
Vivienda VIS				\$ 8.879	\$ 8.879
Comercio y Servicios	\$ 5.622	\$ 4.581	\$ 10.902	\$ 17.428	\$ 38.533
Servicios de Hospedaje	\$ 43.850				\$ 43.850
Dotacional privado (Clínica)		\$ 8.610			\$ 8.610
Servicios de Oficinas	\$ -			\$ 3.200	\$ 3.200
Total	\$ 49.471	\$ 13.191	\$ 61.044	\$ 68.655	\$ 192.361

Balance General Inicial (No. 1)

ITEM	VALOR (miles de millones de pesos)	%
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.636.196	100%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 717.491	43,9%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 479.406	29,3%
4. Utilidad (U)	\$ 192.361	11,8%
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 246.939	15,1%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 21.321	1,3%
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 225.618	13,8%
8. Valor inicial (Vi)	\$ 228.506	14,0%
9. Plusvalía (Vr-Vi)	-\$ 2.888	-0,2%

Valor Residual del Suelo \$/m2 (Bruto): **\$ 5.037.591**

La propuesta no genera plusvalor, el valor disminuye **1%** respecto al valor catastral

A pesar de tener un % de utilidad atractivo, no se cubre el valor del suelo, por lo que la utilidad se vería más afectada.

Formulación

Plan Parcial Ciudad universitaria y de la innovación
Formulación con base al marco normativo del Decreto Distrital 555 de 2021

Política de moradores

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

Artículo 4
Actores de la protección a Moradores y Actividades productivas.

Artículo 16
Aplicación de las obligaciones en acciones urbanísticas .

Artículo 17
Alternativas para participación de propietarios.

Artículo 18
Derecho preferencial para otros moradores.

Artículo 20
Obligaciones transitorias.

Propietarios 585	Predios	265	Valor total catastral 2024 (Miles de millones)	218.141	Valor total comercial estimado 2024 (Miles de millones)	382.988																
	Inmuebles	366																				
	P. Natural	533	Valores estimados para obligaciones transitorias. <table><tr><th>ITEM</th><th>Uso</th><th>Valor estimado (\$)</th></tr><tr><td rowspan="2">Mudanza</td><td>Residencial</td><td>\$ 600.000</td></tr><tr><td>Comercial</td><td>\$ 1.500.000</td></tr><tr><td>Compensación / Lucro cesante</td><td>Comercial, oficinas</td><td>6 SMMLV \$ 7.800.000</td></tr><tr><td rowspan="2">Arriendos</td><td>Residencial</td><td>\$ 2.100.000</td></tr><tr><td>Comercial, oficinas</td><td>\$ 3.000.000</td></tr></table>				ITEM	Uso	Valor estimado (\$)	Mudanza	Residencial	\$ 600.000	Comercial	\$ 1.500.000	Compensación / Lucro cesante	Comercial, oficinas	6 SMMLV \$ 7.800.000	Arriendos	Residencial	\$ 2.100.000	Comercial, oficinas	\$ 3.000.000
	ITEM	Uso					Valor estimado (\$)															
	Mudanza	Residencial					\$ 600.000															
Comercial		\$ 1.500.000																				
Compensación / Lucro cesante	Comercial, oficinas	6 SMMLV \$ 7.800.000																				
Arriendos	Residencial	\$ 2.100.000																				
	Comercial, oficinas	\$ 3.000.000																				
Área (m2)	P. Jurídica	44																				
	P. Mixta	8																				
	Terreno	44.787	Fuente: Estudio de mercado																			
	Construida	76.598																				

Fuente: Estudio de mercado

Formulación

Plan Parcial Ciudad universitaria y de la innovación
Formulación con base al marco normativo del Decreto Distrital 555 de 2021

Política de moradores – Estrategias para la aplicación de la política de moradores UAU 1.

UAU				
	VALOR COMERCIAL (\$)	USO	UNIDADES SOCIALES	ESTRATEGIAS PARA LA APLICACIÓN DE POLÍTICA DE MORADORES
1	Manzana 2 \$ 14.807.050.000	RESIDENCIAL EN PH	3	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de la manzana antigua No. 2 y 7)
		RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	5	
		OFICINAS Y CONSULTORIOS	1	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de las manzanas antiguas 2 y 7), 6SMLV
		COMERCIAL	6	
	Manzana 3 \$ 48.648.000.000	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	52	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, traslado en el ámbito del proyecto 6SMLV
		OFICINAS Y CONSULTORIOS	2	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, traslado en el ámbito del proyecto 6SMLV
		COMERCIO	3	
	Manzana 6 \$ 31.358.850.000	RESIDENCIAL IGUAL O MAYOR A 4 PISOS, NO PH	21	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, traslado en el ámbito del proyecto 6SMLV
		OFICINAS Y CONSULTORIOS	1	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, traslado en el ámbito del proyecto 6SMLV
		SERVICIOS DE HOSPEDAJE	2	
		COMERCIAL	4	
	Manzana 7 \$ 44.815.650.000	RESIDENCIAL	28	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de la manzana antigua No. 2 y 7)
		OFICINAS Y CONSULTORIOS	2	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de la manzana antigua No. 2 y 7)
		SERVICIOS DE HOSPEDAJE	2	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto
		COMERCIO PUNTUAL	7	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de la manzana antigua No. 2 y 7)
	\$ 139.629.550.000	NA	139	NA

Política de moradores – Estrategias para la aplicación de la política de moradores UAU 2

UAU	APLICACIÓN DE LA POLÍTICA DE MORADORES DECRETO 563 DE 2023			
	VALOR COMERCIAL (\$)	USO	UNIDADES SOCIALES	ESTRATEGIAS PARA LA APLICACIÓN DE POLÍTICA DE MORADORES
2	Manzana 4 \$ 33.517.350.000	RESIDENCIAL	31	Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de las manzanas antiguas 11 y 12), 6SMLV
		OFICINAS Y CONSULTORIOS	1	
		SERVICIOS DE HOSPEDAJE	1	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto
	Manzana 5 \$ 35.373.150.000	RESIDENCIAL EN PH	7	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza
		RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	25	
	Manzana 8 \$ 28.405.500.000	RESIDENCIAL MENOR O GUAL A 3 PISOS, NO PH	26	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza
	Manzana 9 \$ 24.886.750.000	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	24	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza
	Manzana 10 \$ 33.458.250.000	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	10	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza
		MAYOR O IGUAL A 4 PISOS, PH O 3 PISOS PH	1	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza
	Manzana 11 \$ 36.069.750.000	HABITACIONAL EN PH	15	Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de las manzanas antiguas 11 y 12), 6SMLV
		RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	16	
	Manzana 12 \$ 51.648.050.000	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	17	Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de las manzanas antiguas 11 y 12), 6SMLV
		OFICINAS Y CONSULTORIOS	2	
		SERVICIOS DE HOSPEDAJE	1	
		CORREDOR COMERCIAL NPH O 3 UN. PH	4	
	\$ 243.358.800.000	NA	181	

Formulación

Plan Parcial Ciudad universitaria y de la innovación
Formulación con base al marco normativo del Decreto Distrital 555 de 2021

Política de moradores – Estimación de obligaciones transitorias e incentivos UAU 1.

UAU	VALOR COMERCIAL (\$)	OBLIGACIONES TRANSITORIAS			INCENTIVOS		VALOR TOTAL DE APLICACIÓN DE LA POLÍTICA DE MORADORES (\$)
		VALOR MUDANZAS (\$) Art. 21	COMPENSACIÓN 6SMLV O LUCRO CESANTE (\$) Art. 23	VALOR ESTIMADO ARRIENDOS TEMPORALES (\$)	PAGO POR GASTOS DE ESCRITURACIÓN (4% DEL VALOR DEL INMUEBLE) (\$)	BONOS PARA COMPRA (DERECHO PREFERENCIAL) (\$)	
1	RESIDENCIAL EN PH	\$ 9.600.000	N/A	\$ 604.800.000	\$ 769.966.600	\$ 450.000.000	Manzana 2 \$ 2.665.966.600
	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH						
	OFICINAS Y CONSULTORIOS	\$ 21.000.000	\$ 54.600.000	\$ 756.000.000			
	COMERCIAL						
	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	\$ 62.400.000	N/A	N/A	\$ 2.529.696.000	\$ 2.460.000.000	Manzana 3 \$ 5.113.596.000
	OFICINAS Y CONSULTORIOS	\$ 22.500.000	\$ 39.000.000	N/A			
	COMERCIO						
	RESIDENCIAL IGUAL O MAYOR A 4 PISOS, NO PH	\$ 25.200.000	N/A	N/A	\$ 1.630.660.200	\$ 840.000.000	Manzana 6 \$ 2.582.260.200
	OFICINAS Y CONSULTORIOS	\$ 21.000.000	\$ 54.600.000	N/A			
	SERVICIOS DE HOSPEDAJE	\$ 3.600.000					
	COMERCIAL	\$ 7.200.000					
	RESIDENCIAL	\$ 33.600.000	N/A	\$ 2.116.800.000	\$ 2.330.413.800	\$ 840.000.000	Manzana 7 \$ 6.396.013.800
	OFICINAS Y CONSULTORIOS	\$ 33.000.000	\$ 15.600.000	\$ 216.000.000			
	SERVICIOS DE HOSPEDAJE		N/A	N/A			
	COMERCIO PUNTUAL		\$ 54.600.000	\$ 756.000.000			
	NA	\$ 239.100.000	\$ 218.400.000	\$ 4.449.600.000	\$ 7.260.736.600	\$ 4.590.000.000	\$ 16.757.836.600
se estima un adicional de 3% al valor calculado para cubrir imprevistos que puedan surgir en la etapa del censo socioeconómico (Cifras en pesos corrientes)							\$ 502.735.098

Formulación

Plan Parcial Ciudad universitaria y de la innovación
Formulación con base al marco normativo del Decreto Distrital 555 de 2021

Política de moradores – Estimación de obligaciones transitorias e incentivos UAU 2.

UAU	VALOR COMERCIAL (\$)	OBLIGACIONES TRANSITORIAS			INCENTIVOS		VALOR TOTAL DE APLICACIÓN DE LA POLÍTICA DE MORADORES (\$)
		VALOR MUDANZAS (\$) Art. 21	COMPENSACIÓN 6SMLV O LUCRO CESANTE (\$) Art. 23	VALOR ESTIMADO RRIENDOS TEMPORALES (\$)	PAGO GASTOS DE ESCRITURACIÓN (4% VALOR INMUEBLE) (\$)	BONOS PARA COMPRA (DERECHO PREFERENCIAL) (\$)	
2	RESIDENCIAL	\$ 37.200.000	N/A	N/A	\$ 1.742.902.200	\$ 990.000.000	Manzana 4 \$ 2.791.702.200
	OFICINAS Y CONSULTORIOS	\$ 6.000.000	\$ 15.600.000	N/A			
	SERVICIOS DE HOSPEDAJE						
	RESIDENCIAL EN PH	\$ 38.400.000	N/A	N/A	\$ 1.839.403.800	\$ 1.710.000.000	Manzana 5 \$ 3.587.803.800
	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH						
	RESIDENCIAL MENOR O GUAL A 3 PISOS, NO PH	\$ 31.200.000	N/A	N/A	\$ 1.477.086.000	\$ 1.470.000.000	Manzana 8 \$ 2.978.286.000
	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	\$ 28.800.000	N/A	N/A	\$ 1.294.111.000	\$ 1.440.000.000	Manzana 9 \$ 2.762.911.000
	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	\$ 12.000.000	N/A	N/A	\$ 1.739.829.000	\$ 870.000.000	Manzana 10 \$ 2.623.029.000
	MAYOR O IGUAL A 4 PISOS, PH O 3 PISOS PH	\$ 1.200.000	N/A	N/A			
	HABITACIONAL EN PH	\$ 37.200.000	N/A	\$ 2.343.600.000	\$ 1.875.627.000,00	\$ 2.280.000.000	Manzana 11 \$ 6.536.427.000
	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH						
	RESIDENCIAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, NO PH	\$ 20.400.000	N/A	\$ 1.285.200.000	\$ 2.685.698.600,00	\$ 1.350.000.000	Manzana 12 \$ 6.172.898.600
	OFICINAS Y CONSULTORIOS	\$ 21.000.000	\$ 54.600.000	\$ 756.000.000			
	SERVICIOS DE HOSPEDAJE						
	CORREDOR COMERCIAL NPH O 3 UN. PH						
NA	\$ 233.400.000	\$ 70.200.000	\$ 4.384.800.000	\$ 12.654.657.600	\$ 10.110.000.000	\$ 27.453.057.600	
se estima un adicional de 3% al valor calculado para cubrir imprevistos que puedan surgir en la etapa del censo socioeconómico (Cifras en pesos corrientes)							\$ 823.591.728
TOTAL	N/A	\$ 472.500.000	\$ 288.600.000	\$ 8.834.400.000	\$ 19.915.394.200	\$ 14.700.000.000	\$ 45.537.221.026

Formulación

Balance General después de la Política de Moradores (No. 2)

TABLA DE EQUIVALENCIA DE METROS PARA CANJE		
PRODUCTO INMOBILIARIO	VALOR DE VENTA	EQUIVALENCIA
Vivienda VIS - 45m2	\$ 5.951.524	1,09
Vivienda estrato 4 - 65m2	\$ 7.800.000	0,83
Vivienda estrato 4 - 80m2	\$ 8.200.000	0,79
Vivienda estrato 6 - 100m2	\$ 10.200.000	0,64
Comercio y servicios	\$ 10.000.000	0,65

ITEM	VALOR	%
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.636.196	100%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 717.491	43,9%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 479.406	29,3%
4. Costo politica de moradores	\$ 45.537	2,8%
5. Utilidad (U)	\$ 146.824	8,97%
6. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 292.476	17,9%
7. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 21.321	1,3%
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 271.155	16,6%
9. Valor inicial (Vi)	\$ 228.506	14,0%
10. Plusvalía (Vr-Vi)	\$ 42.649	2,6%

11,8 %

Valor Residual del Suelo \$/m2 (Bruto): **\$ 6.054.344**

La propuesta genera plusvalor, se incrementa en un **19%** respecto del valor catastral

El valor no residual no cubre el valor comercial del suelo, la utilidad se ve disminuida en un **2%**.

Conclusiones

Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación



El proyecto genera una gran cantidad de espacio público efectivo, lo cual suple la demanda actual del sector. El plan parcial con su planteamiento urbanístico **cumple con la directriz de la Actuación Estratégica de generar un parque de escala Estructurante** en el ámbito de ZIBO.

Se articula mediante el espacio público la Universidad Nacional y Corferias, lo que potencializa los usos y actividades y genera un escenario de oportunidad para el Distrito de Ciencia, Innovación y Tecnología de Bogotá (DCITB).

El proyecto recupera la vocación del sector en términos de **servicios de salud de alta y mediana complejidad**, virtud que se había perdido con el cierre de la clínica los fundadores y a su vez genera una conectividad con diversos elementos que pueden llegar a ser un clúster de salud en el ámbito del centro ampliado.



La generación de espacio público establecido para los proyectos de renovación urbana, según el Decreto Distrital 555 de 2021, **resulta ser una carga muy alta** para lograr el cierre financiero de un plan parcial, a diferencia de lo que sucede en un proyecto que se desarrolle a través de licenciamiento directo.

En **ningún escenario los proyectos logran alcanzar los índices máximos de construcción**, debido a la disminución del área útil con ocasión a las cargas que deben entregarse o pagarse

La política de moradores **representa cerca del 30% del porcentaje total que debe asumirse por las obligaciones urbanísticas incluido suelo, construcción y dotación** (\$60 mil millones Aprox.) en un proyecto de renovación urbana que se desarrolló a través de Plan Parcial.

La política pública de moradores como está actualmente planteada **no genera incentivos** para los estratos 4, 5 y 6, lo que indicaría que se retorna a los vacíos normativos del Decreto Distrital 190 de 2004.

Propuesta Normativa

Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación

Decreto 563 de 2023 “Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

“ADICIONESE Y SUSTITÚYASE ARTÍCULO 30. Incentivos adicionales para el descuento de la obligación urbanística en planes parciales de renovación urbana: Los proyectos que se desarrollen a través de planes parciales y logren la vinculación de al menos el 70% de la totalidad de los moradores debidamente acreditados, recibirán un 5% de incentivo de descuento total en las obligaciones establecidas en el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021”

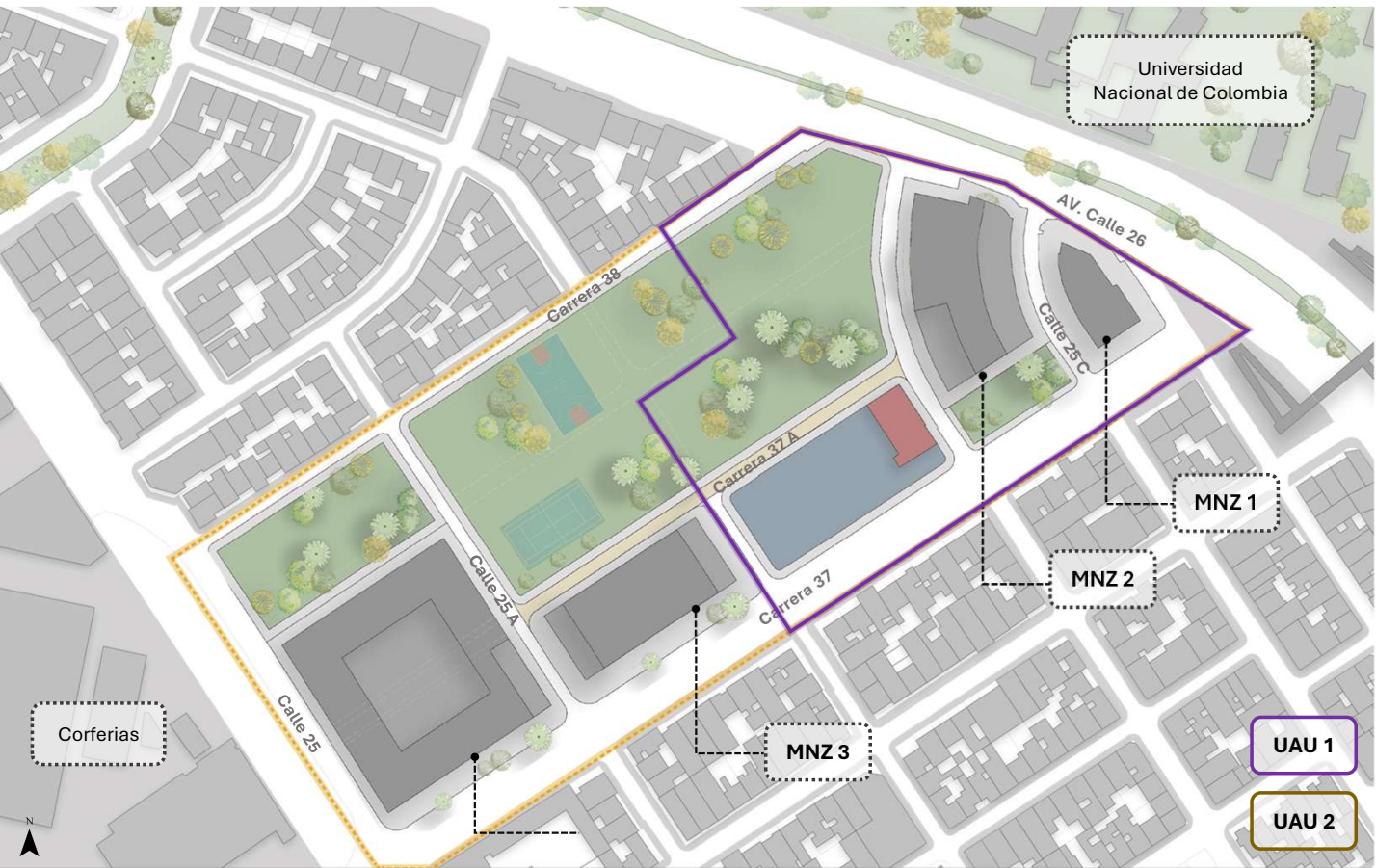
70% - % mínimo de vinculación
tomado del
Decreto 563 de 2023*

Si se aplicara el 51% de vinculación en UAU a las que se refiere la Ley 388 de 1997 implicaría la modificación / derogatoria integral del Decreto 563 de 2023 para varios instrumentos. *

5% - alternativa más equilibrada
para la ciudad y el promotor. *

Propuesta Normativa

Plano de propuesta con aplicación de incentivos



Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación

Cuadro de áreas

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CUIDAD UNIVERSITARIA Y DE LA INNOVACIÓN		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	78.583	
Área de manejo diferenciado 1 – Torres de vivienda VIS	579	
Espacio público de proximidad existente	1.086	
Malla vial local existente, que no es objeto de reconfiguración.	29.042	
Malla vial arterial (CALLE 26)	3.089	
ÁREA DE VERIFICACIÓN	45.843	100%
Área tramo de vía reconfigurada Kr 37A	1.056	
ÁREA DE TERRENO	44.787	98%
CESIONES OBLIGATORIAS	29.798	65%
5% cumplido mediante la aplicación de la política de moradores	2.292	
Espacio público de Proximidad (parques)	20.996	
Equipamiento (Cesión en Suelo)	3.507	
Vías (Ampliación perfil Kr 37)	3.003	
ÁREA ÚTIL	18.337	24%
ÁREA ÚTIL	18.337	24%
U.A.U 1 / MNZ 1	1.852	
U.A.U 1 / MNZ 2	4.272	
U.A.U 2 / MNZ 3	4.113	
U.A.U 2 / MNZ 4	8.100	

Índice de construcción efectivo **4,79**

Índice de Ocupación **0,80**

Densidad (VIV/HA) **284**

Número De viviendas **1.920**

Espacio público efectivo por habitante **3,92 m2**

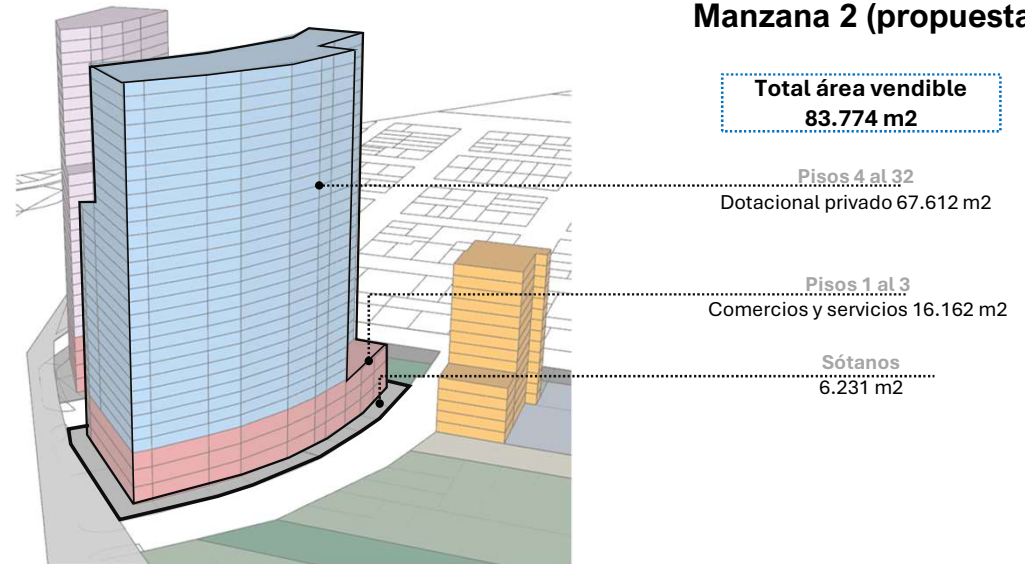
Propuesta Normativa

Edificabilidad y usos por manzana



Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación

Manzana 2 (propuesta)



Edificabilidad Total del Plan Parcial, reparto inicial: **256.415 m²**

Edificabilidad Total del Plan Parcial con aplicación de Propuesta: **316.689 m²**

Edificabilidad adicional: **60.274 m² (23%)**

Propuesta Normativa

Cálculo de Utilidad*

USO	Utilidad sobre ventas (%)
Vivienda NO VIS (100 m2)	15%
Vivienda NO VIS (65m2)	13%
Vivienda NO VIS (80m2)	10%
Comercio y Servicios	16%
Servicios de Hospedaje	16%
Dotacional privado	16%

Usos	Cálculo de Utilidad				
	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	Total
Vivienda NO VIS (100 m2)		\$ -			\$ -
Vivienda NO VIS (80m2)		\$ -	\$ 19.311		\$ 19.311
Vivienda NO VIS (65m2)			\$ 36.273	\$ 34.866	\$ 71.140
Vivienda VIP				\$ 4.281	\$ 4.281
Vivienda VIS				\$ 8.879	\$ 8.879
Comercio y Servicios	\$ 5.622	\$ 23.323	\$ 10.902	\$ 17.428	\$ 57.275
Servicios de Hospedaje	\$ 43.850	\$ 86.543			\$ 130.393
Dotacional privado (Clínica)			\$ -		\$ -
Servicios de Oficinas	\$ -			\$ 3.200	\$ 3.200
Total	\$ 49.471	\$ 109.867	\$ 66.486	\$ 68.655	\$ 294.479
% participación	6%	13%	8%	8%	35%

Balance General comparativo (No. 1, 2 y 3)

* Sin incluir la aplicación de la política de moradores.

ITEM	VALOR SIN APLICACIÓN DE MORADORES (\$)	VALOR CON APLICACIÓN DE MORADORES (\$)	VALOR CON APLICACIÓN DE PROPUESTA CON MORADORES (\$)
	No. 1	No. 2	No. 3
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.636.196	\$ 1.636.196	\$ 2.041.933
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 717.491	\$ 717.491	\$ 833.398
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 479.406	\$ 479.406	\$ 598.286
4. Costo política de moradores	-----	\$ 45.537	\$ 45.537
5. Utilidad (U)	\$ 192.361 (11,8%)	\$ 146.824 (8.97%)	\$ 248.941 (12,19%)
6. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 246.939	\$ 292.476	\$ 361.307
7. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 21.321	\$ 21.320	\$ 19.414
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 225.618	\$ 271.155	\$ 339.986

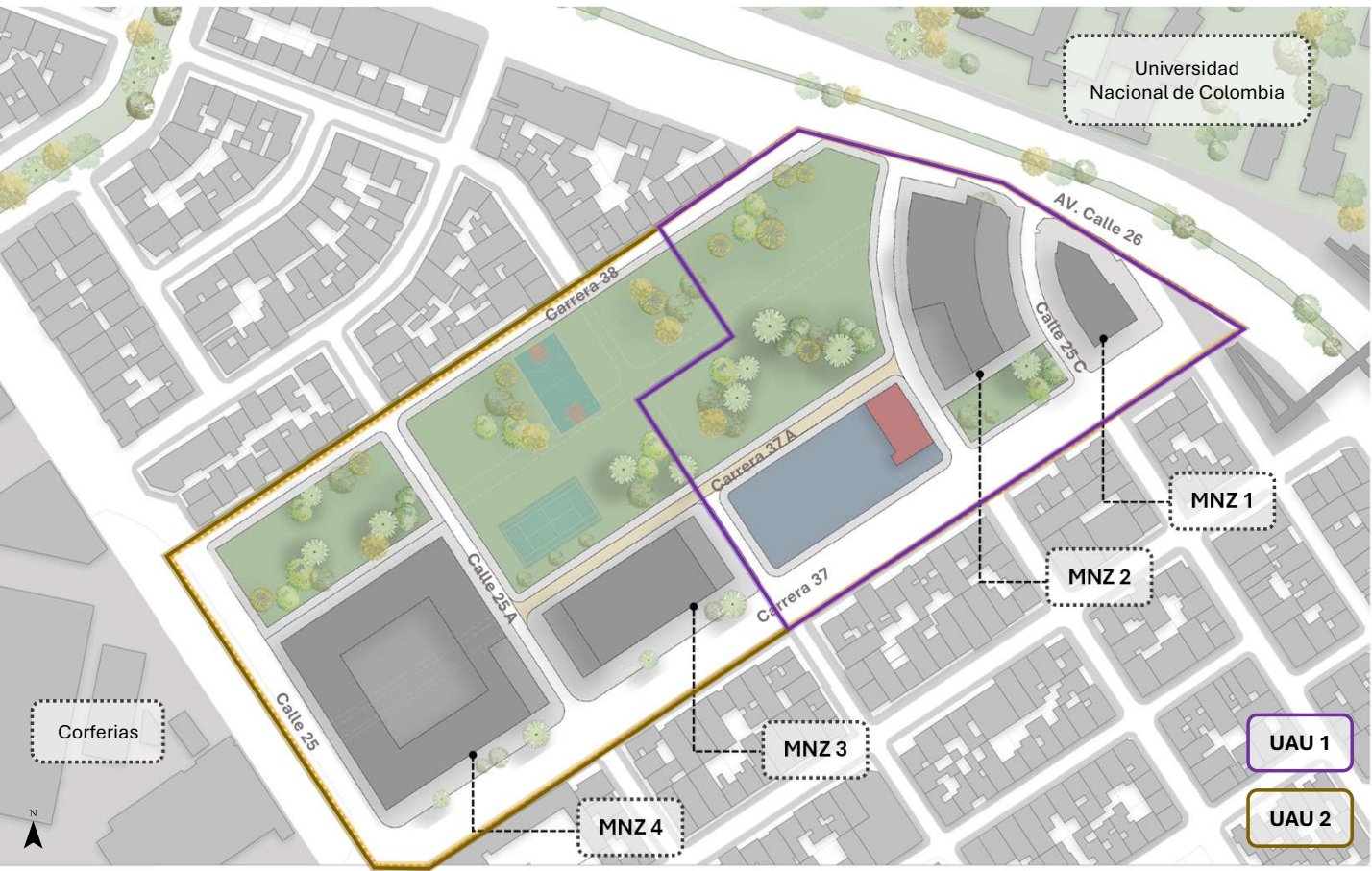
Valor Residual del Suelo \$/m2 (Bruto): \$ 7.633.755

Diferencia: \$ 2.531.683

Porcentaje de aumento: 50%

Formulación

Unidades de Actuación Urbanística



Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación

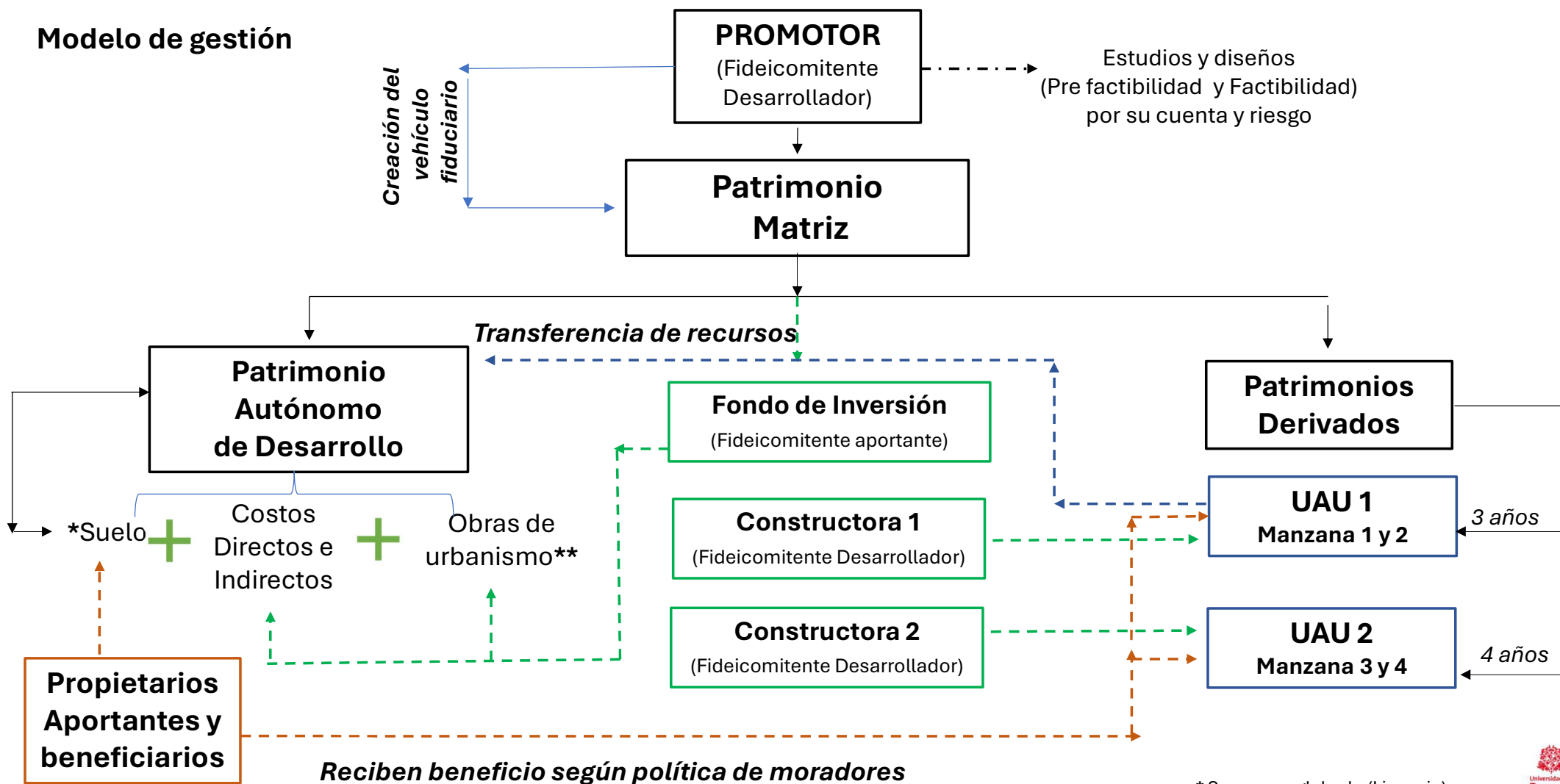
Transferencias

UAU 1 – 44.060m2		UAU 2 – 34.523 m2	
ITEM	UAU1	UAU2	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 535.040.160.000	\$ 1.101.156.132.766	\$ 1.636.196.292.766
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 202.777.808.517	\$ 510.449.032.080	\$ 713.226.840.597
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 156.766.766.880	\$ 322.638.746.900	\$ 479.405.513.780
4. Utilidad (U)	\$ 62.662.516.370	\$ 129.698.472.981	\$ 192.360.989.351
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 112.833.068.233	\$ 138.369.880.804	\$ 251.202.949.037
% de distribución de las cargas por aprovechamiento	33%	67%	100%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 6.785.333.866	\$ 13.964.768.550	\$ 20.750.102.415
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 106.047.734.367	\$ 124.405.112.254	\$ 230.452.846.622
Área bruta por manzana (m2)	20.602	24.184	44.787
Vr.residual por m2	\$ 5.147.343	\$ 5.144.009	\$ 5.145.543
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	\$ 106.010.637.089	\$ 124.442.209.532	\$ 230.452.846.622
Transferencias	\$ 37.097.278	-\$ 37.097.278	\$ 0

Formulación

Modelo de gestión

Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad universitaria y de la innovación



* Se pasa englobado (Licencia)

** Traslado de áreas resultantes