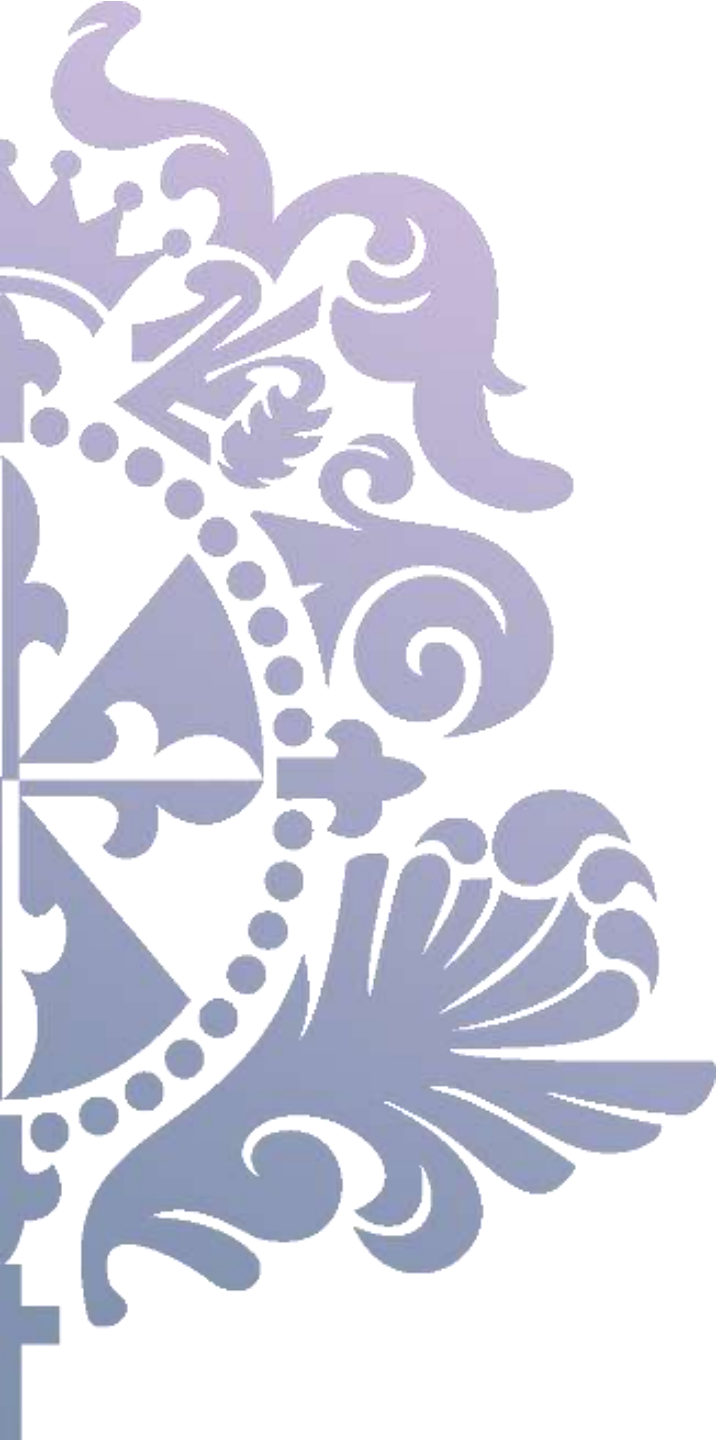




Universidad del Rosario

**Plan Parcial de Renovación Urbana
Nuevo Aures Estación**
Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

**Alexandra Bolaños Bejarano
Nidy Johanna García Campos
Juan Manuel Montaña Bonilla
Vicente Mauricio Camayo Recalde**

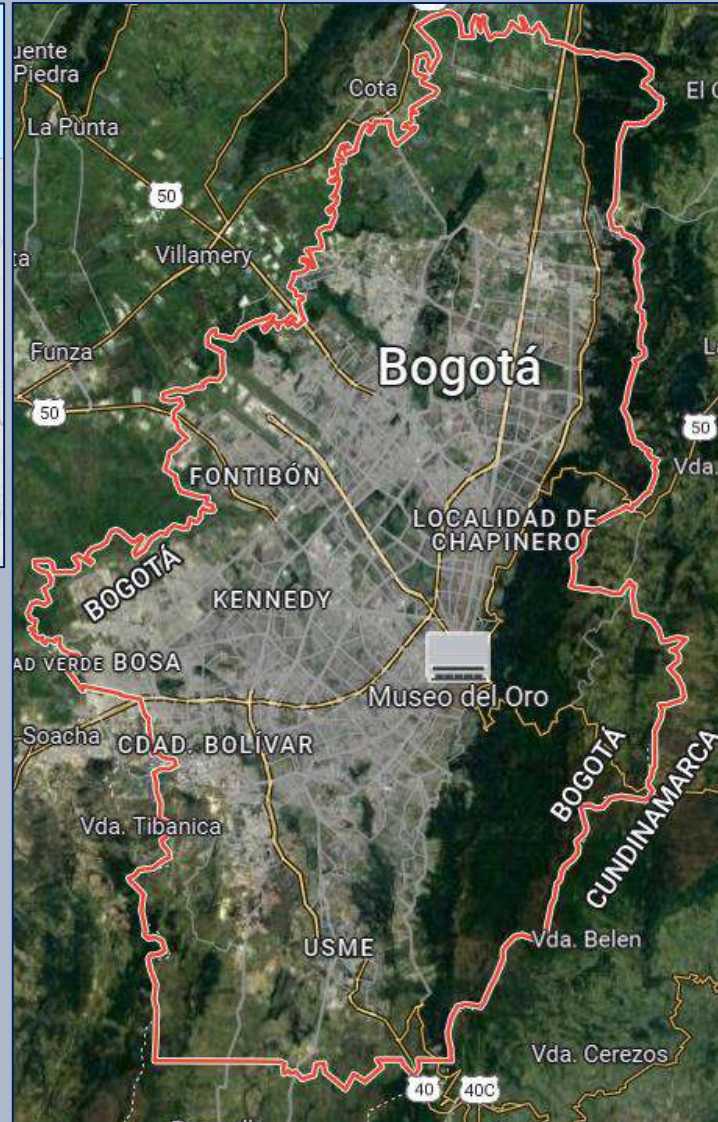


Memoria Justificativa

01

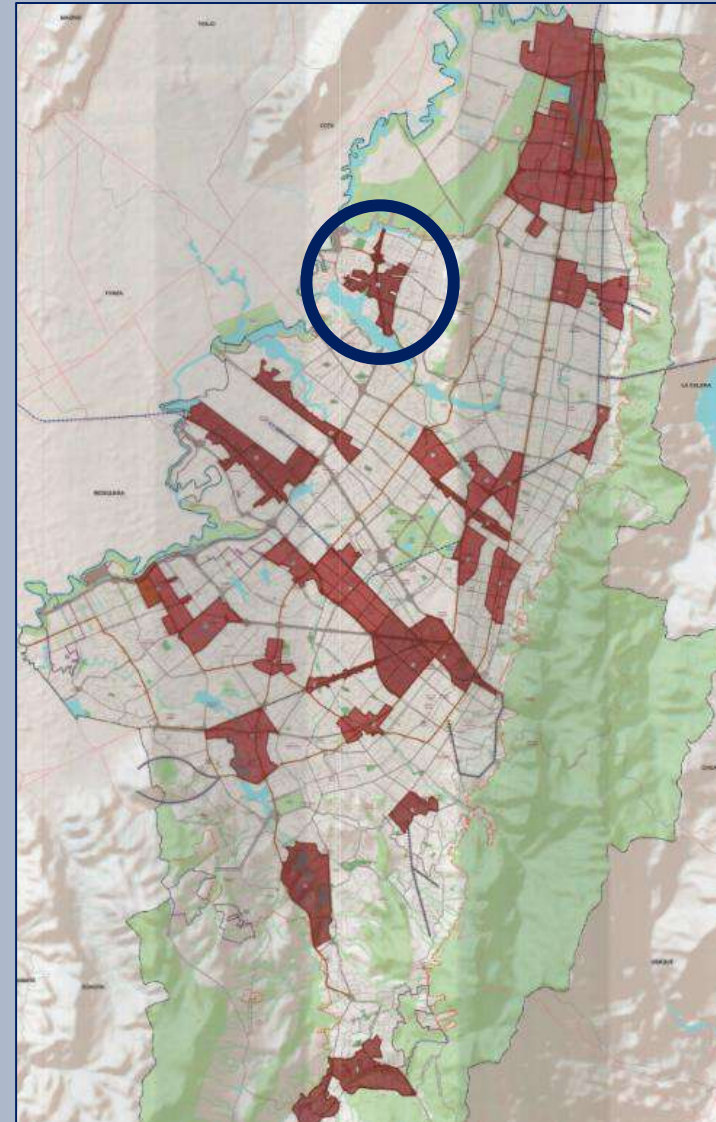


Bogotá en Colombia
Fuente: Wikipedia



Vista Área Perímetro Urbano Bogotá

Fuente: Google Maps



Localización Actuación Estratégica No. 3 en Bogotá

Fuente: Mapa CG -7 del Decreto 555 de 2021

Marco Normativo
Decreto 555 de
2021

Tratamiento de
Renovación

➤ Mejorar condiciones urbanísticas.

➤ Transporte sostenible

Área de Actividad
Estructurante

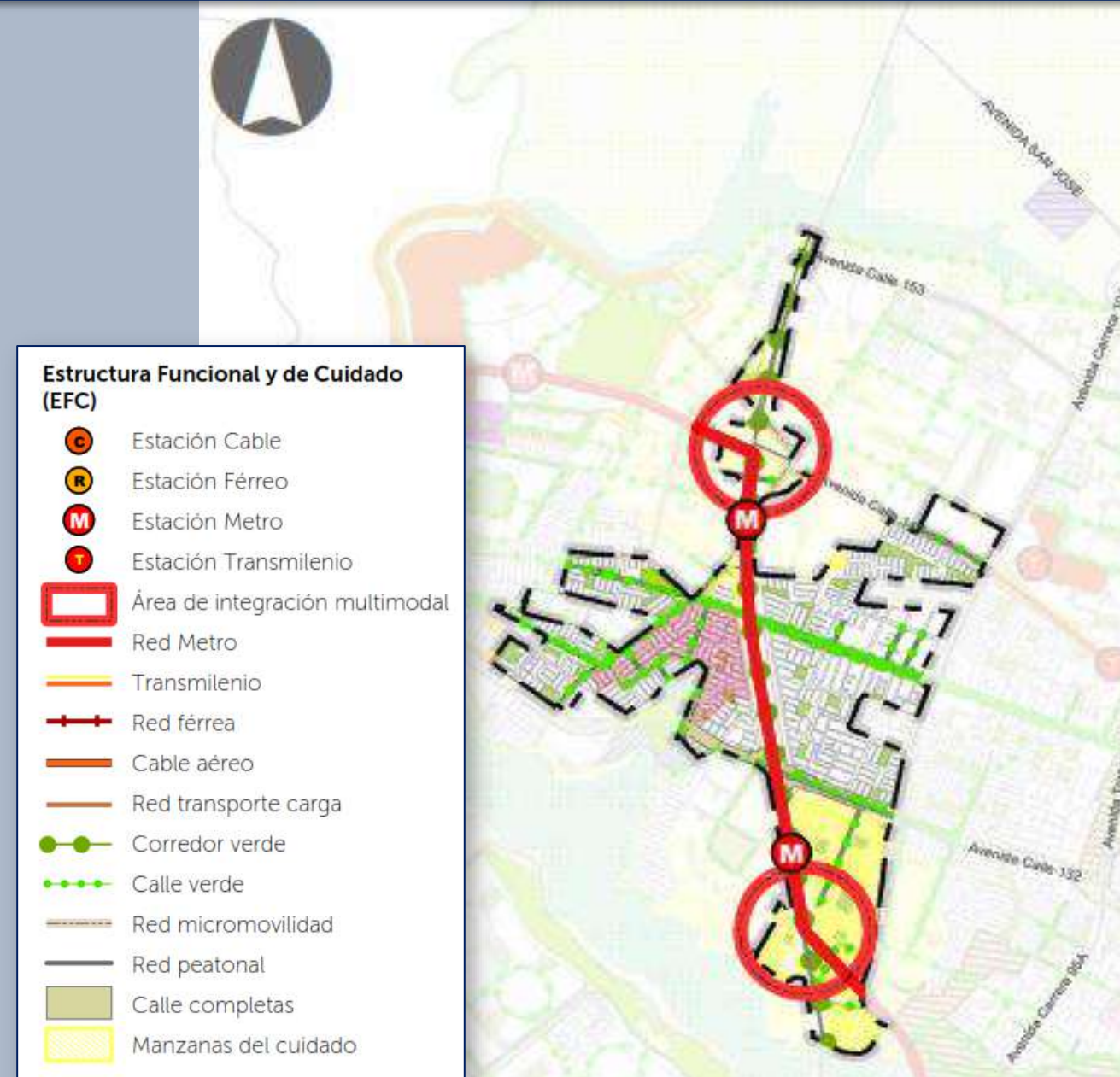
➤ Receptora Actividades
Económicas

Caracterización

- Revitalización Espacio Público
- Equipamientos ancla y complementarios
- Conexión ambiental y funcional del entorno

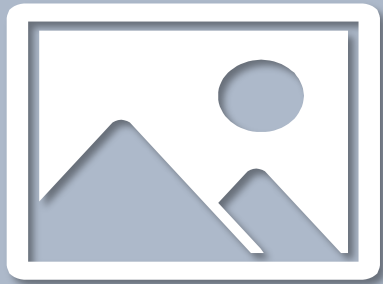
Lineamientos

- Aprovechar L2MB
- Soportes urbanos para el Cuidado
- Desarrollo de actividades comerciales y de servicios empresariales.
- Área de Integración Multimodal





Diagnóstico 02



Disrupción de la Estructura Ambiental en el Sector
Déficit de Espacio Público



Malla Vial Deteriorada
Construcción L2MB



2.002 Habitantes
51.45% Mujeres



289 Predios
Promedio altura 3 Pisos
No P.H.



Uso Predominante - Residencial
Comercio en menor escala (64 Locales)

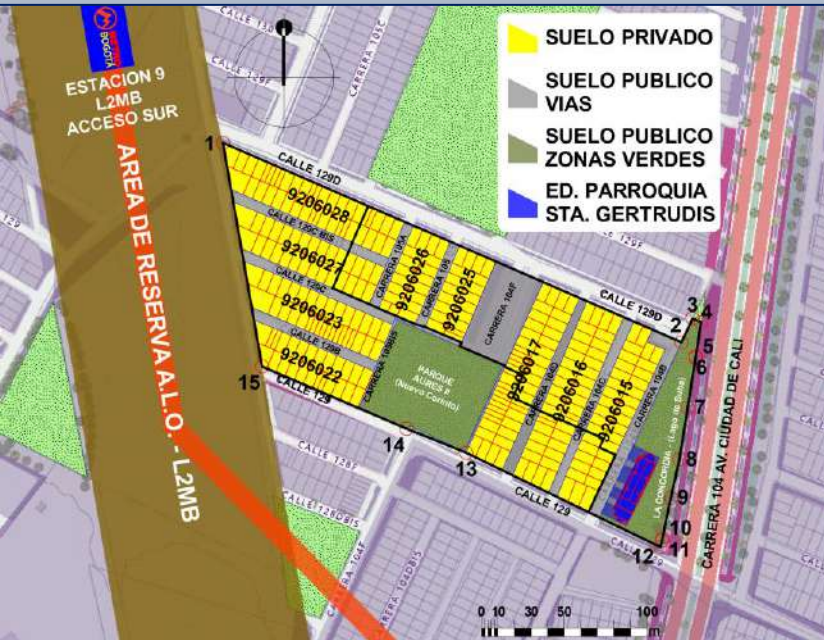


Promedio Vr. Comercial de predio por m²
\$ 2.133.714

RETOS

- Recuperación Ambiental del Sector
- Conformación de la red vial
- Articulación de Servicios Urbanos
- Revitalización del entorno y oferta comercial
- Incentivar la **mezcla equilibrada** de actividades

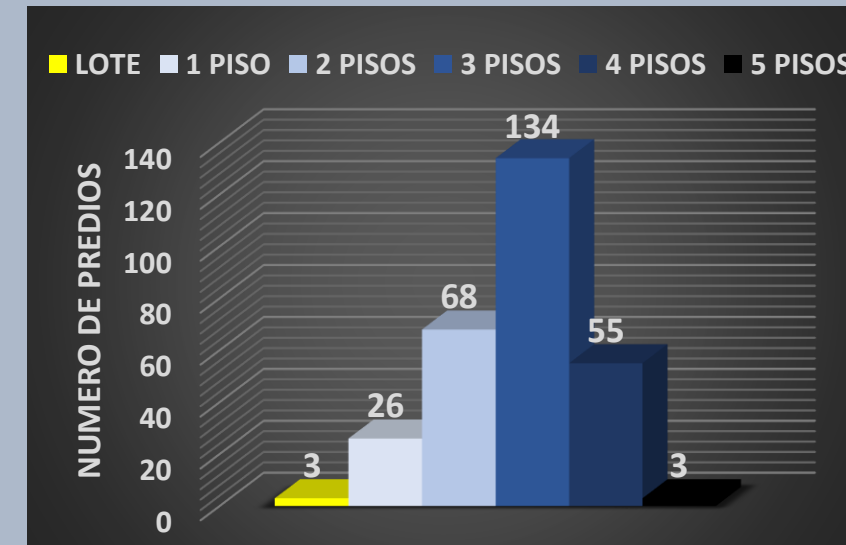
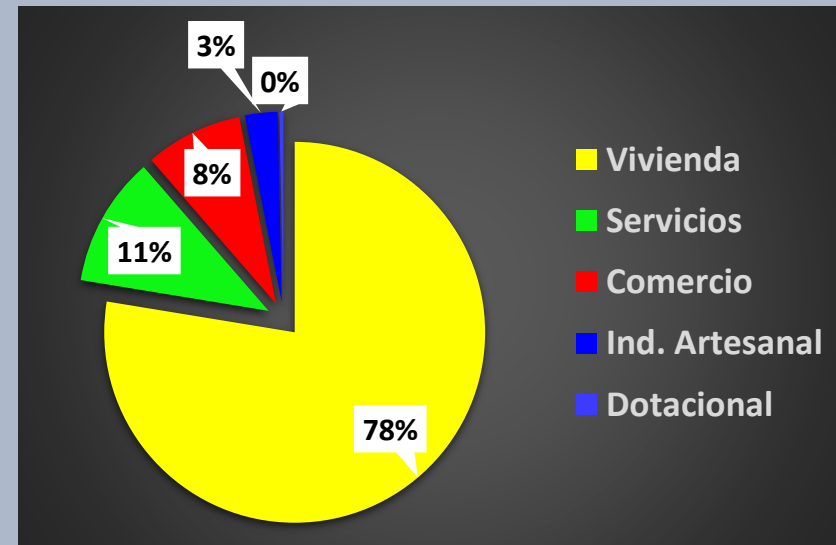
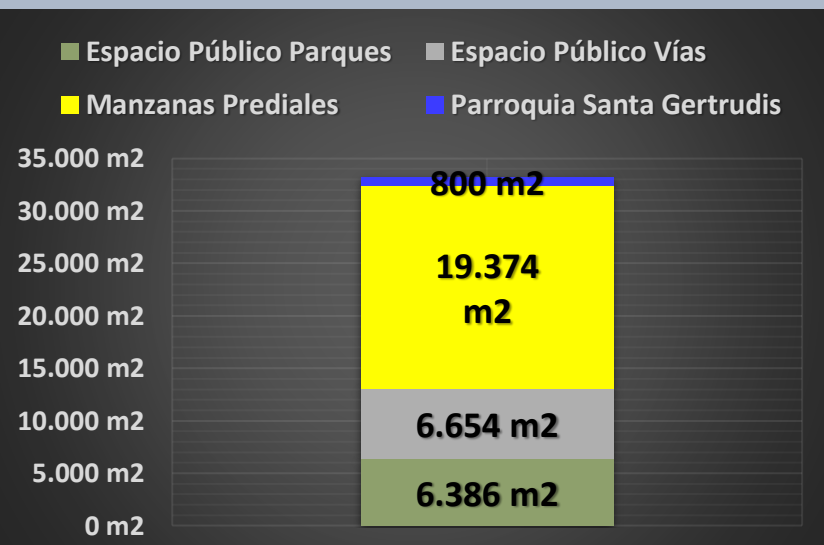
Gráficos de síntesis. Fuente: Digitalización propia sobre información de Alcaldía Mayor de Bogotá



Configuración Predial

Usos

Alturas



Estudio de mercado

Uso Residencial

- Edad promedio de **habitantes** del sector entre **20 y 29 años**
- **Acogida** de los proyectos de vivienda en el sector.
- Promedio Valor Comercial Vivienda NO VIS por m2 **\$5.500.000 (352 SMMLV)**
- Promedio Valor Comercial Vivienda VIS por m2 **\$3.888.889 (175 SMMLV)**



Fotografías. Fuente: Galería Inmobiliaria



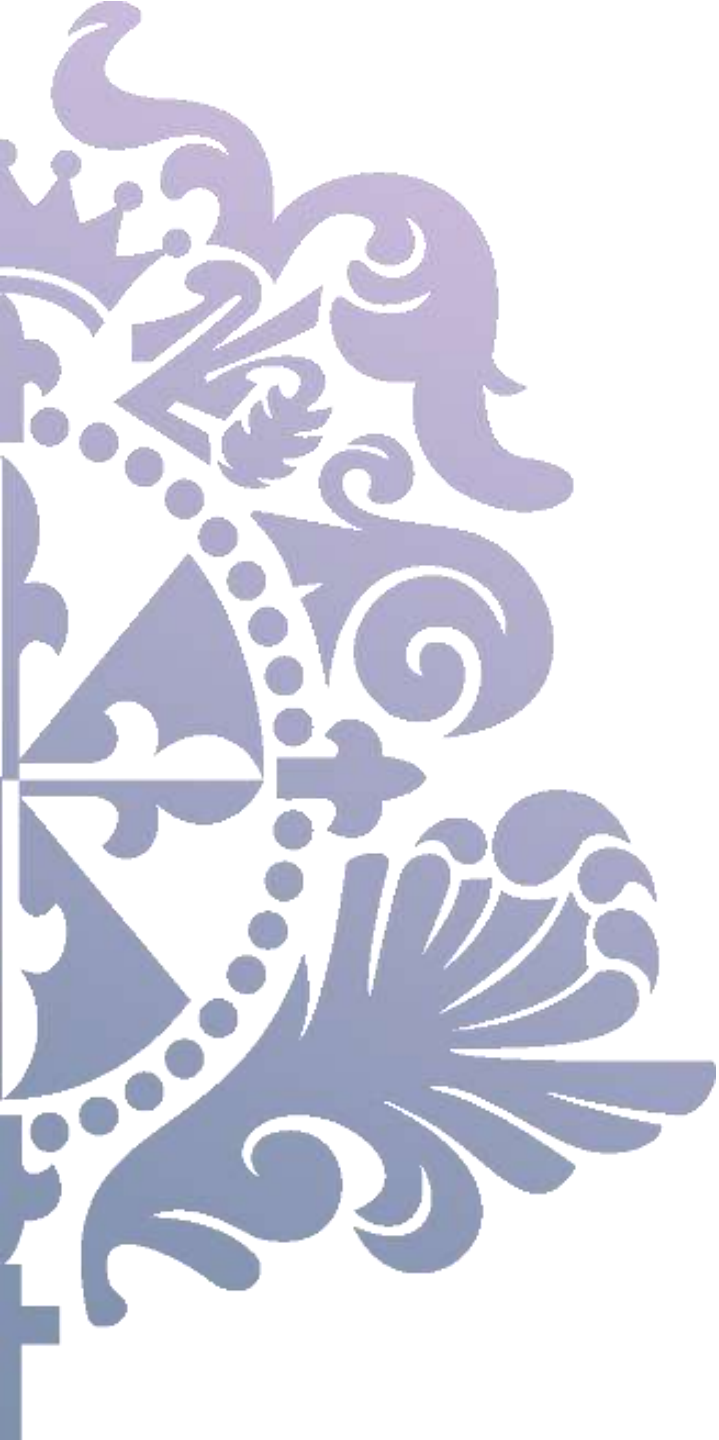
Uso No Residencial

- Ubicación del Plan Parcial en **área receptora de comercio**
- Oportunidad de **negocios** como oficinas, logísticos y comerciales
- Colindancia con la Estación No. 9 de L2MB

VR. PROMEDIO m2 USO COMERCIO Y SERVICIOS

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

Fuente: <https://www.metrocuadrado.com/locales/venta/bogota/suba/>



Formulación y Modelación 03



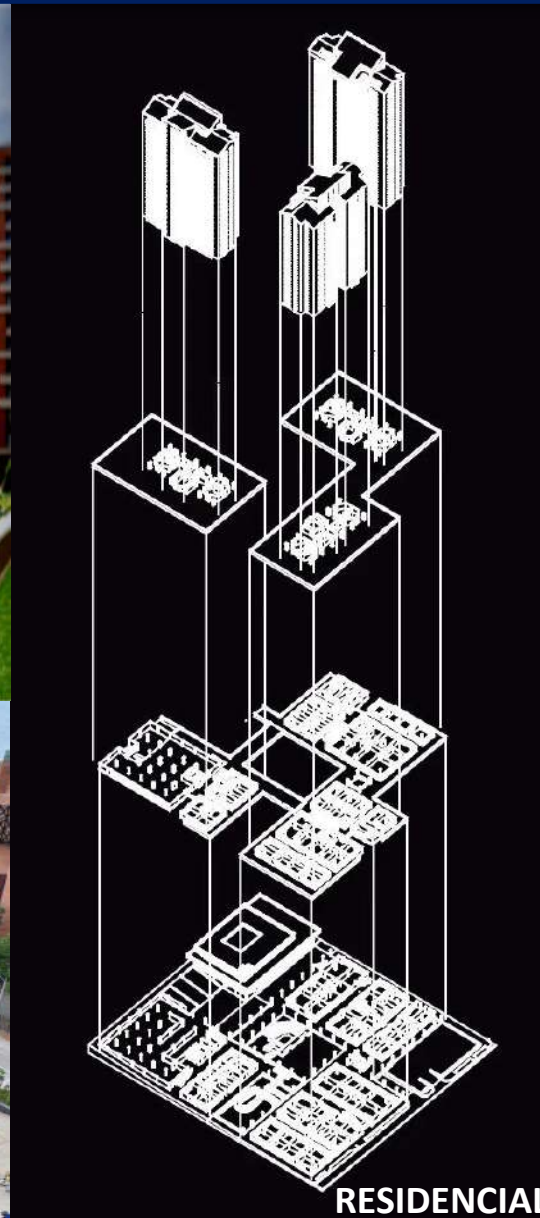
CENTRO OFICINAS CORPORATIVAS
Bogotá



RESIDENCIAL LA ARBOLEDA
Bogotá



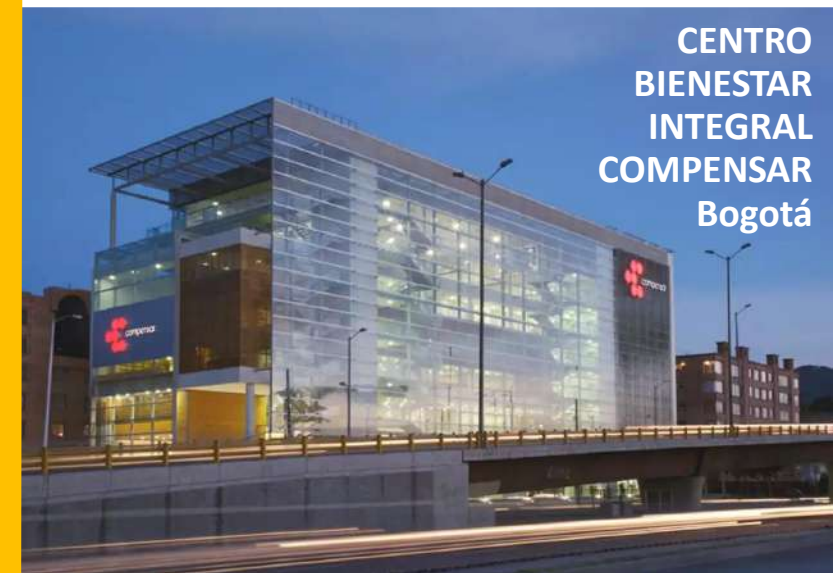
PARQUES DEL RIO
Medellín



RESIDENCIAL MARCO FIDEL SUAREZ
Medellín



CENTRO BIENESTAR INTEGRAL COLSUBSIDIO
Bogotá



CENTRO BIENESTAR INTEGRAL COMPENSAR
Bogotá

Edificio Parroquia Santa Gertrudis

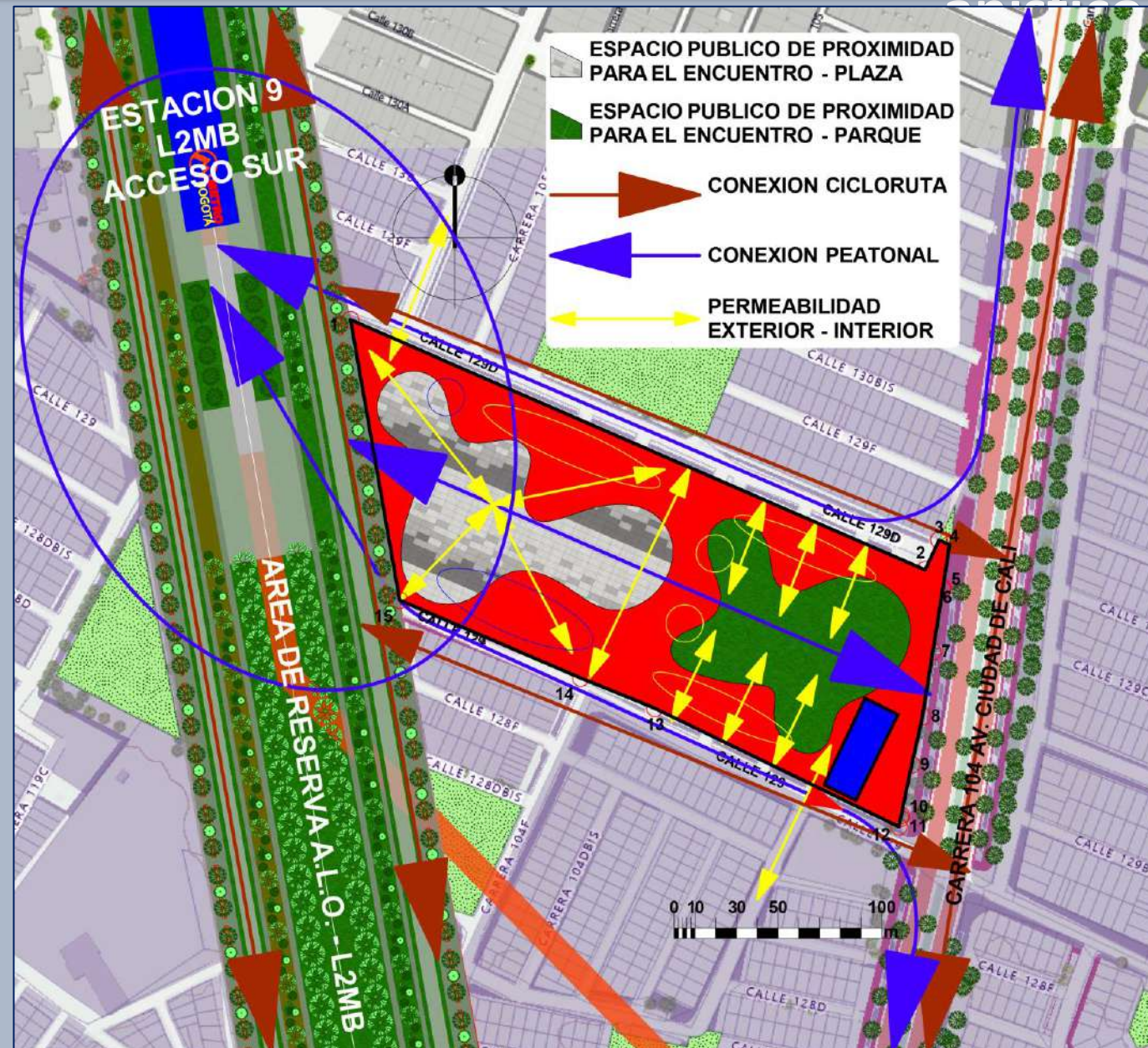
- Edificio administrativo y de culto
- Acceso lateral desde la Calle 104B
- Localizado en Parque La Concordia
- Área de suelo 800 m²
- Se articulará en reconfiguración de pieza urbana



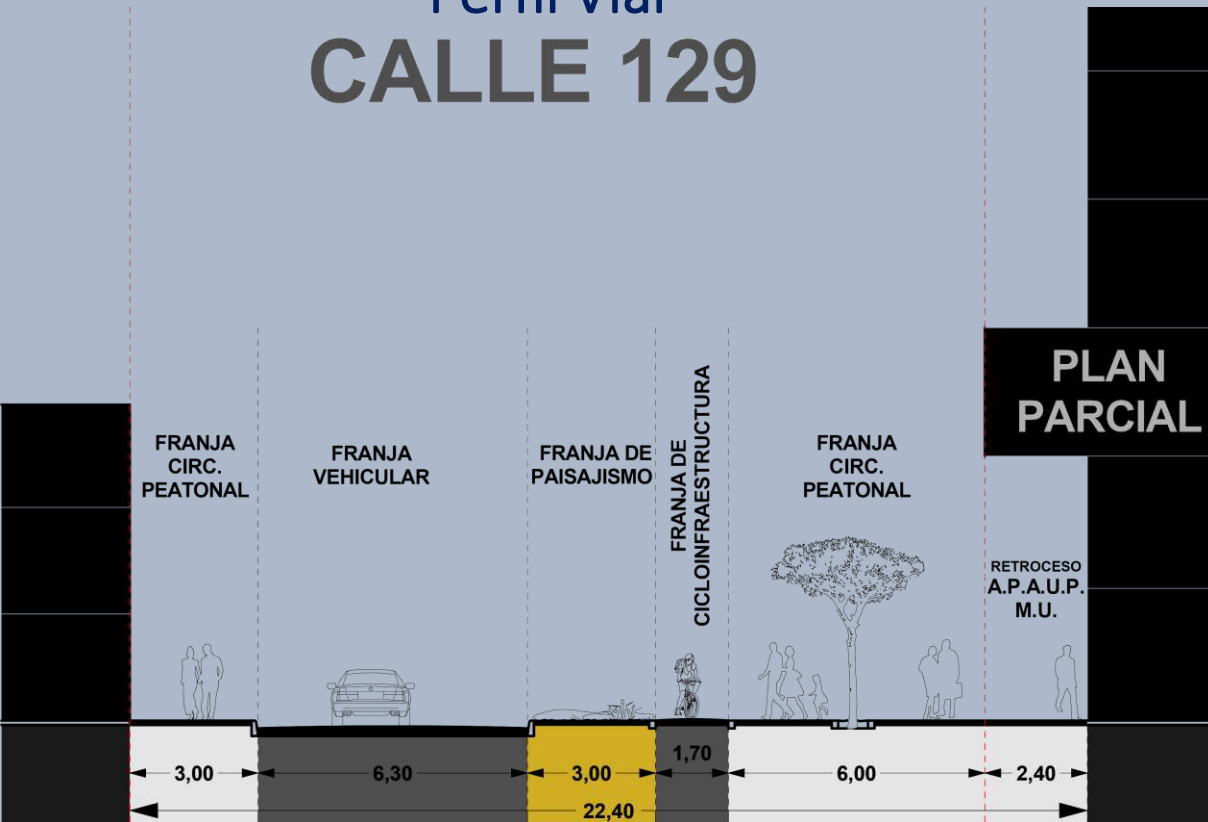
Fotografía: Parroquia Santa Gertrudis. Fuente: Toma propia

AREA BRUTA	33.215 m²
AREA DE MANEJO DIFERENCIADO A.M.D.	800 m²
AREA DE VERIFICACION P.P.	32.415 m²

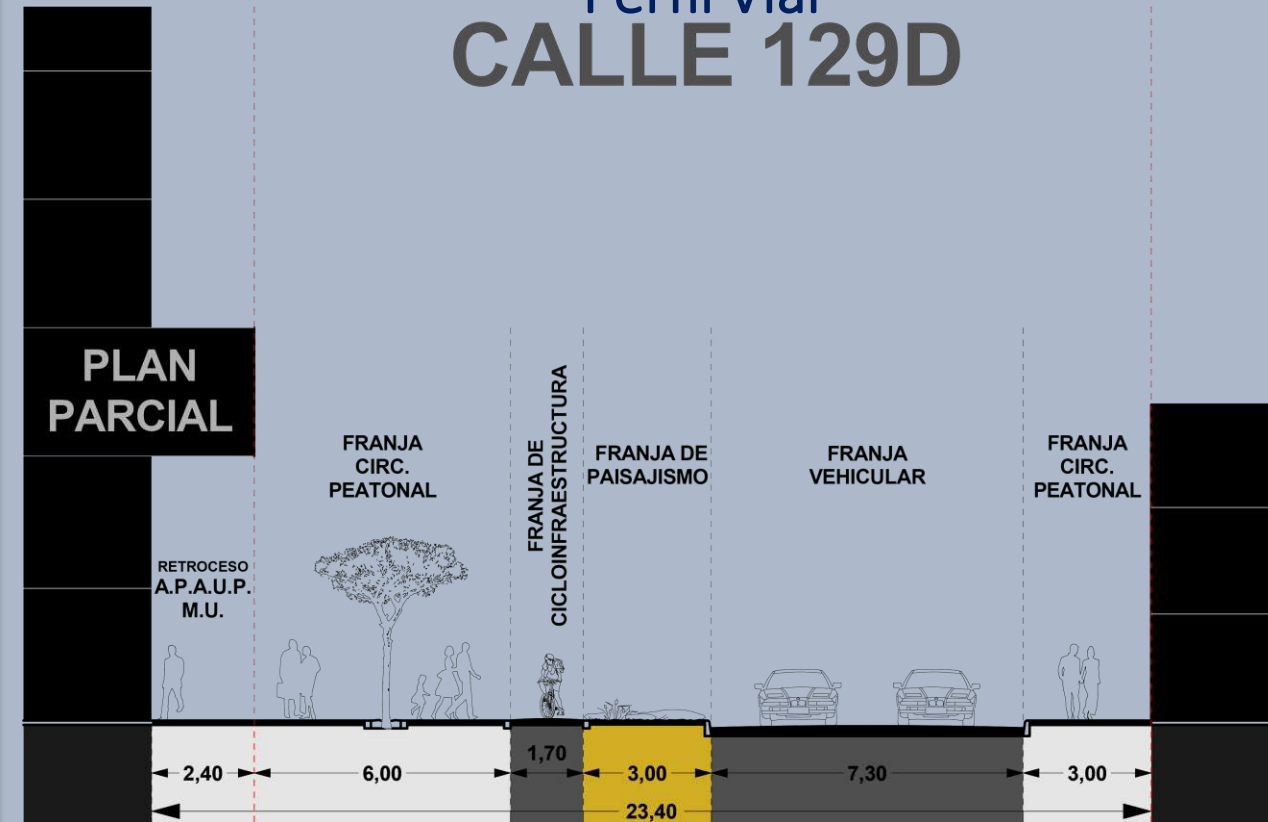
- Articular espacial y funcionalmente estación 9 L2MB
- Consolidar paramentos existentes con el entorno
- Generar y configurar espacios públicos, parque, plaza, corredores peatonales, ciclorruta
- Generar usos en primeros pisos que dinamicen relaciones
- Potenciar concepto espacios para el encuentro
- Generar permeabilidad desde corredores peatonales hacia parque y plaza
- Cumplir condicionantes y acciones de mitigación establecidas en el Decreto 555 de 2021



Perfil Vial CALLE 129



Perfil Vial CALLE 129D



- Configurar Calles 129D y 129 con perfil 16, y ampliación de andenes
- Optimizar E.P. parques Aures II y La Concordia, concentrando área en un solo E.P. – Parque.
- Reordenar E.P. vías existentes y consolidarlo en único E.P. - Plaza.
- Articular E.P. de P.P. espacial y funcionalmente con corredores A.L.O. y Av. Ciudad de Cali

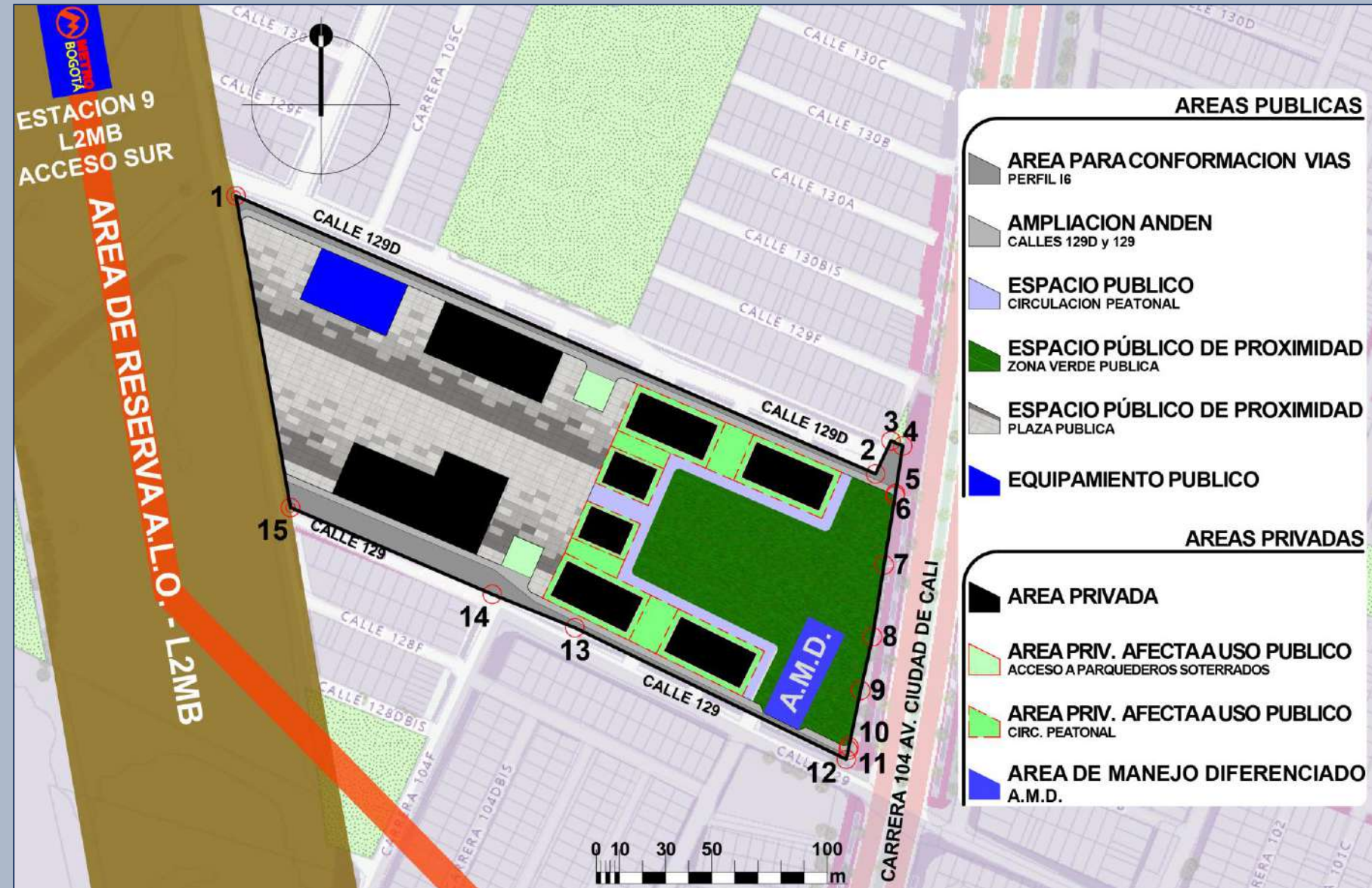


Gráfico: Conformación espacio público. Fuente: Digitalización propia sobre información de Alcaldía Mayor de Bogotá

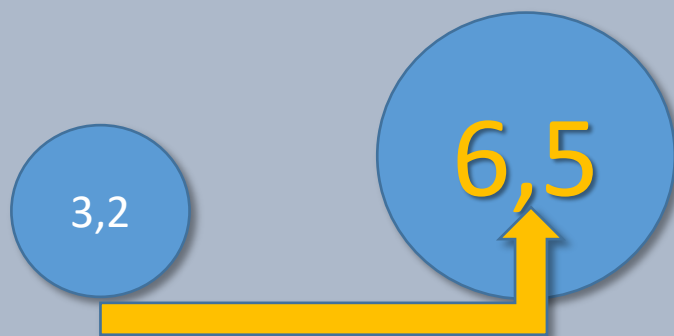
ESPACIO PUBLICO NUEVO Y REORDENADO

2. ESPACIO PUBLICO TOTAL	22.305 m2
2.1 ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	16.804 m2
PARQUE ESPACIO PUBLICO PARA EL ENCUENTRO	6.540 m2
PLAZA ESPACIO PUBLICO PARA EL ENCUENTRO	10.264 m2
2.2 ESPACIO PUBLICO VIAS	5.502 m2

A.P.A.U.P. 2.977 m2

COMPARATIVO ESPACIO PUBLICO

DETALLE E.P.	EXISTENTE	%	PROPUESTO	%
E.P. TOTAL	13.041 m2	100%	22.305 m2	100%
E.P. EFECTIVO	6.386 m2	49%	16.804 m2	75%
E.P. VIAS	6.654 m2	51%	5.502 m2	25%



E.P. EFECTIVO m2/Hab en P.P



Gráfico: Conformación Espacio Público. Fuente: Digitalización propia sobre información de Alcaldía Mayor de Bogotá – Google earth

CUADRO DE AREAS TRAZADO GENERAL URBANO

	AREA BRUTA	33.214 m ²	
	AREA DE MANEJO DIFERENCIADO	800 m ²	
	AREA DE VERIFICACION DEL PLAN PARCIAL	32.415 m²	100%
100%	CESIONES VIAS Y ESPACIO PUBLICO DE PROXIMIDAD (Min. 65% de Area de verificación)	22.305 m²	69%
25%	Vías	5.502 m ²	17%
29%	Espacio público de proximidad parque público	6.540 m ²	20%
46%	Espacio público de proximidad plaza pública	10.264 m ²	32%
	EQUIPAMIENTO (3% sobre Área de verificación)	972 m²	3%
	TOTAL CESIONES (Espacio público, Vías y Equip. Pub.)	23.278 m²	72%
	AREA UTIL PROPUESTA (Según cabida propuesta)	9.137 m²	28%
	CESIONES MINIMAS SEGUN POT (E.P., Vías y Equip. P.)	21.070 m²	65%
	AREA UTIL MAXIMA (Según norma)	10.373 m²	32%

EDIFICABILIDAD

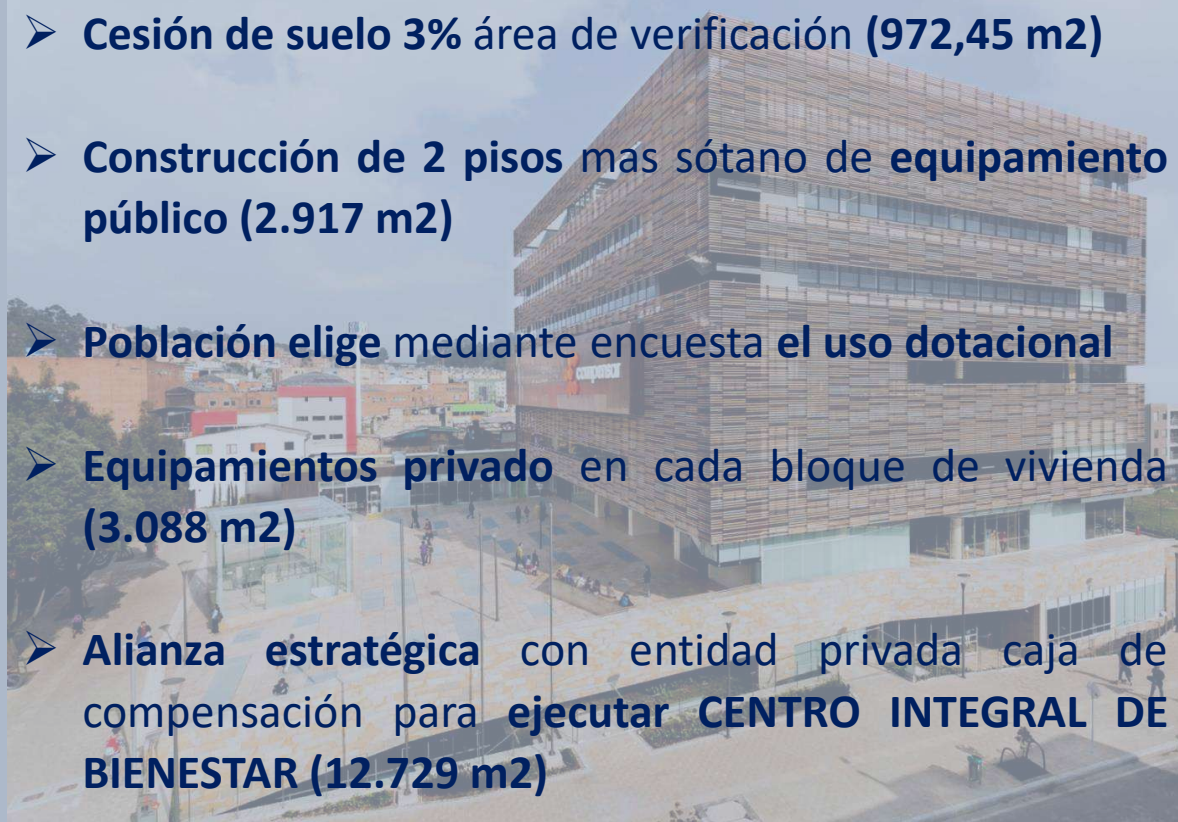
Area útil máxima (según la norma)	10.373 m²
Índice de construcción efectivo Ice	7,6
Área construida vendible	79.239 m²
Altura promedio	9
Área útil (huella)	9.137 m²
Índice de ocupación (Au/Av)	0,47



Gráfico: Propuesta general urbana. Fuente: Digitalización propia sobre información de Alcaldía Mayor de Bogotá

Propuesta de Equipamientos

- Cesión de suelo 3% área de verificación (972,45 m²)
- Construcción de 2 pisos mas sótano de equipamiento público (2.917 m²)
- Población elige mediante encuesta el uso dotacional
- Equipamientos privado en cada bloque de vivienda (3.088 m²)
- Alianza estratégica con entidad privada caja de compensación para ejecutar CENTRO INTEGRAL DE BIENESTAR (12.729 m²)



Fotografía: Centro integral de bienestar. Fuente: Digitalización World Wide Web

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

Formulación y Modelación

FORMACION



Fotografía: Collage. Fuente: Digitalización propia sobre información de World Wide Web

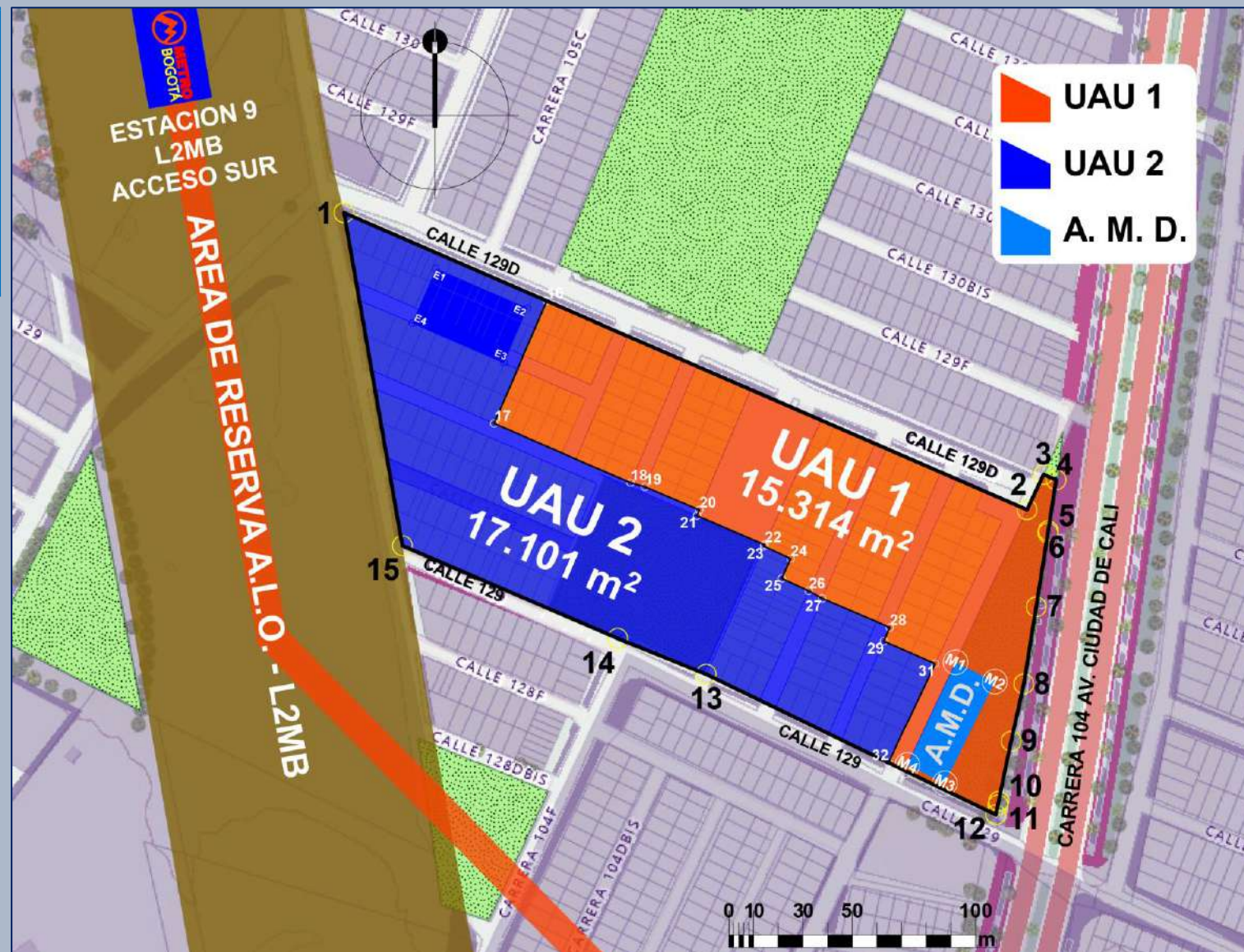


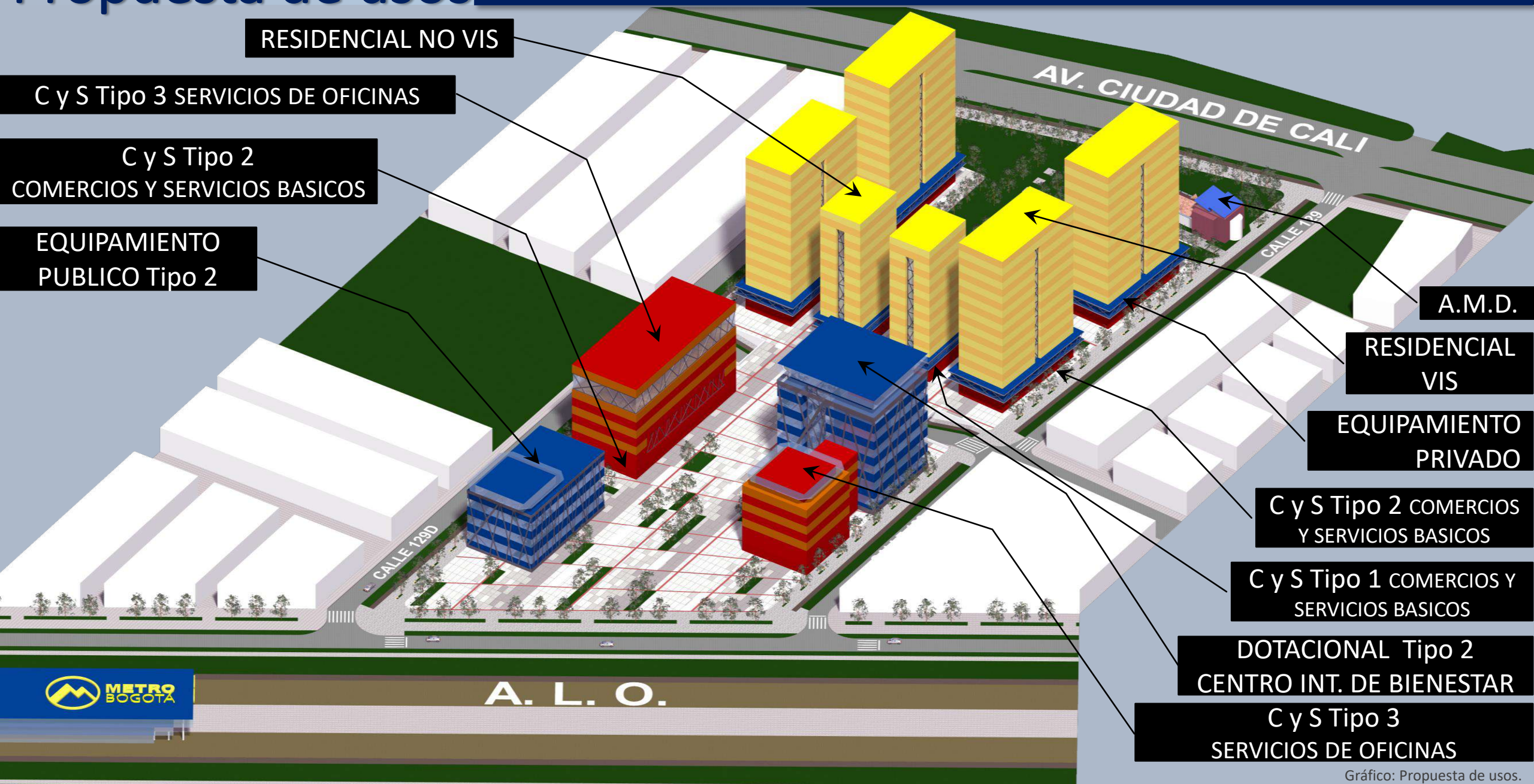
Gráfico: Propuesta de equipamientos. Fuente: Digitalización propia sobre información de Alcaldía Mayor de Bogotá

APORTES EN SUELO POR UAU

DETALLE	TOTAL	UAU 1	UAU 2
APORTE AREA VERIFICACION	32.415 m ² 100%	15.314 m ² 47%	17.101 m ² 53%
APORTE AREA SUELO PRIVADO	19.374 m ² 100%	8.655 m ² 45%	10.719 m ² 55%
APORTE SUELO AREA UTIL	9.137 m ² 100%	4.236 m ² 46%	4.901 m ² 54%

- Plantear delimitación UAU según configuración predial de suelo privado
- Establecer balance en aporte de suelo privado, aprovechamientos y cargas
- Cumplir con porcentajes de cesión de E.P. de manera autónoma







Modelación Financiera **03**

- Valor comercial promedio de m2 de predio (suelo + edificación).

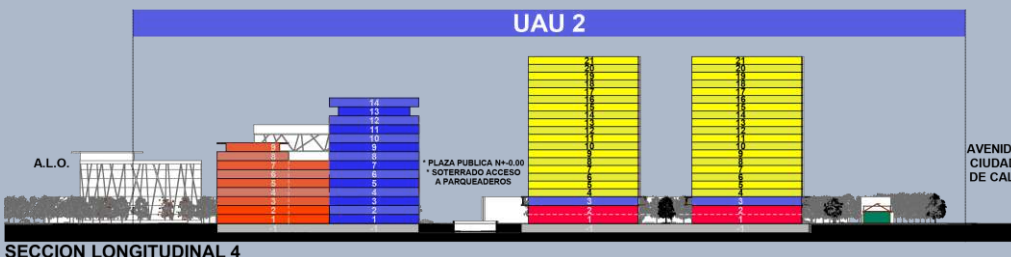
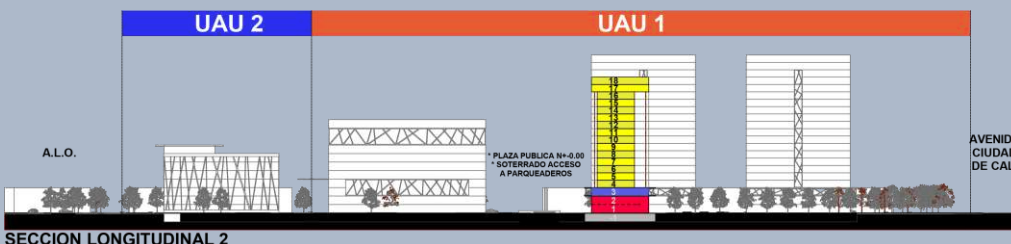
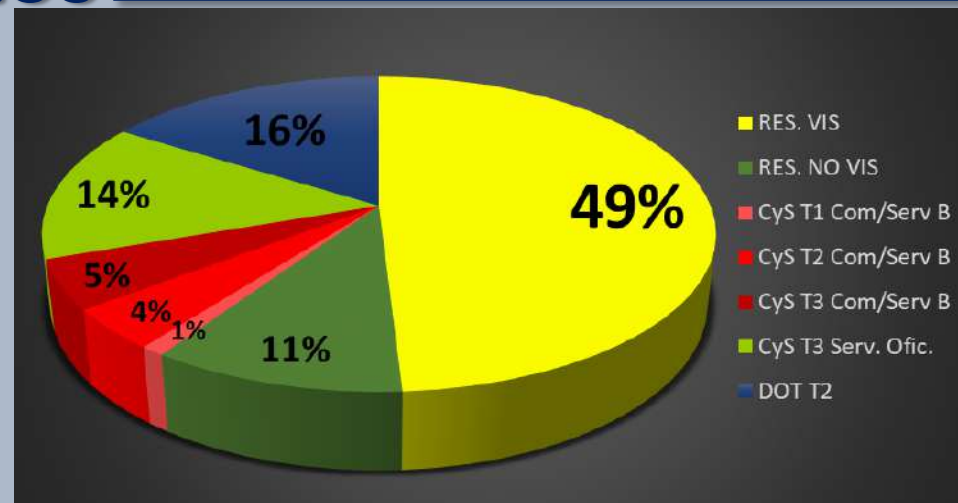
\$2.133.714

CALCULO DE VALOR DE PRECIO DE m2 DE SUELO					
Manzana	Cantidad Predios	Área Útil Suelo (m2)	Área Construida (m2)	Vr. m2 Comercial Manzana	Vr. Total Manzana
9206015	36	2.569	7.263	\$ 2.153.976	\$ 5.534.210.537
9206016	40	2.756	7.041	\$ 2.121.257	\$ 5.845.484.277
9206017	46	2.722	7.184	\$ 2.160.423	\$ 5.880.001.675
9206022	25	1.701	3.999	\$ 2.111.121	\$ 3.591.016.821
9206023	33	2.167	5.040	\$ 2.114.014	\$ 4.581.977.364
9206025	19	1.276	3.621	\$ 2.122.222	\$ 2.708.040.161
9206026	19	1.297	4.528	\$ 2.122.222	\$ 2.753.540.601
9206027	29	2.215	5.844	\$ 2.114.354	\$ 4.683.674.694
9206028	42	2.670	7.510	\$ 2.157.371	\$ 5.760.741.486
TOTALES	289	19.374	52.031	\$ 2.133.714	\$ 41.338.687.616

Fuente: Tomado de Mapas Bogotá

EDIFICABILIDAD

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



Gráficos: Edificabilidad – Aprovechamientos Fuente: Digitalización propia

CONSOLIDADO APROVECHAMIENTOS - TOTAL PLAN PARCIAL

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



VALORES DE VENTA DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS

USO	VALOR DE VENTA EN COP	AREA TIPO	VALOR DE VENTA m2	UNIDADES PARA VENTA
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS	\$ 175.000.000	45 m2	\$ 3.888.889	864
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS	\$ 352.000.000	64 m2	\$ 5.500.000	128
COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 1 Comercios y servicios básicos	\$ 544.000.000	64 m2	\$ 8.500.000	12
COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 2 Comercios y servicios básicos	\$ 544.000.000	64 m2	\$ 8.500.000	52
COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 3 Comercios y servicios básico	\$ 5.605.000.000	475 m2	\$ 11.800.000	8
COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 3 Servicios de oficinas	\$ 1.860.000.000	200 m2	\$ 9.300.000	57
DOTACIONAL Equipamiento Tipo 2	\$ 110.742.300.000	12.729 m2	\$ 8.700.000	1

RESUMEN DE VENTAS

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

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

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

Fuente: Tomado de Estudio de Mercado y Revista Construdata 2022

COSTOS INDIRECTOS				
CONCEPTO		UAU 1	UAU 2	TOTAL P.P.
Base Costos Ingresos por Ventas		\$ 236.498.200.000	\$ 279.491.200.000	\$ 515.989.400.000
21%	TOTALES	\$ 48.482.131.000	\$ 57.295.696.000	\$ 105.777.827.000
	% INCIDENCIA	46%	54%	100%

RESUMEN COSTOS CARGAS PLAN PARCIAL			
DETALLE	UAU 1	UAU 2	TOTAL
COSTOS DIRECTO URBANISMO	\$ 7.624.081.532 47%	\$ 8.514.871.566 53%	\$ 16.138.953.098 100%
COSTO DE PROGRAMA GESTION AMORADORES	\$ 6.559.862.699 44%	\$ 8.251.077.301 56%	\$ 14.810.940.000 100%
COSTO CARGAS DE FORMULACION Y GESTOR P.P.	\$ 1.613.748.340 47%	\$ 1.855.967.974 53%	\$ 3.469.716.314 100%
TOTALES COSTOS CARGAS	\$ 15.797.692.571 46%	\$ 18.621.916.841 54%	\$ 34.419.609.412 100%

UTILIDADES				
15%	UTILIDAD PROMEDIO	UAU 1	UAU 2	TOTAL
	TOTALES	\$ 35.993.940.000	\$ 41.891.658.000	\$ 77.885.598.000
	% PARTICIPACION	46%	54%	100%

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

- Aprovechamientos se distribuyen en **proporción** al aporte de **suelo privado**
- **Obligaciones en cargas:** urbanísticas, gestión de moradores, formulación y gestor de P.P. **se distribuyen según modelo urbanístico**
- Cesión de **suelo para equipamiento público** (3% en suelo), **la aporta UAU 2**
- **Construcción de equipamiento público**, asume **50% y 50%** entre las dos UAU, para el efecto se determinan las instrucciones correspondientes en el encargo fiduciario



REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS SEGUN MODELO URBANÍSTICO

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

- Ejercicio financiero con bajas transferencias
- UAU 2, aporta mayor suelo privado, recibe mayores aprovechamientos, en proporción asume mayores cargas, hace la transferencia



Gestión y Financiación 04



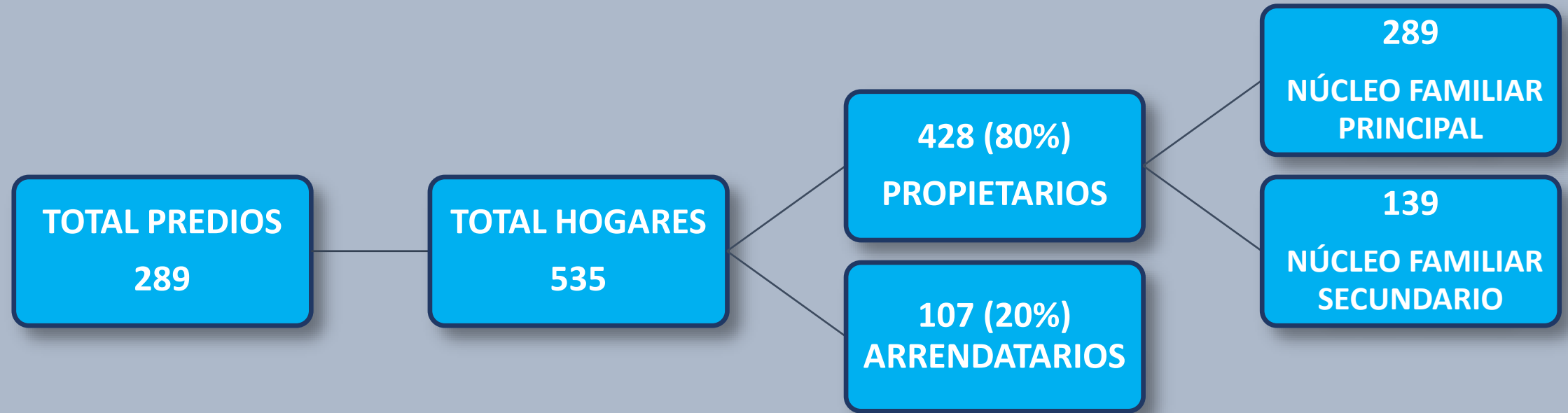
- Establecer **derecho de preferencia de compra** para arrendatarios
- **Reconocimiento** de arriendo por 18 meses y 2 traslados para el 80% de los hogares.
- Pago de **indemnizaciones por terminación anticipada** de contratos de arrendamiento.
- **Reconocimiento** de lucro cesante y daño emergente para comercios.
- **Reemplazo** de productos inmobiliarios en proporción al valor.

DETALLE VALOR DE SUELO

DETALLE		VALOR m2	VALOR TOTAL
1	Valor inicial del suelo	\$ 2.133.714	\$ 41.338.687.616
2	Valor residual del suelo	\$ 5.930.269	\$ 114.893.324.214
3	Diferencia - Porcentaje de incremento	\$ 3.796.554	\$ 73.554.636.599

CALCULO DE VIVIENDAS PARA PAGO EN ESPECIE POR APORTE DE SUELO

1	Valor residual del suelo	\$ 114.893.324.214
2	Cantidad de predios aportados	289 Und
3	Valor promedio a remunerar +(1/2)	\$ 397.554.755
4	Valor unidad de vivienda VIS	\$ 175.000.000
5	Equivalencia a remunerar en viviendas VIS +(3/4)	2,27 Und
6	Cantidad de viviendas para pago por suelo +(2*5)	657 Und
7	Hogares a reubicar	535 Und



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



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

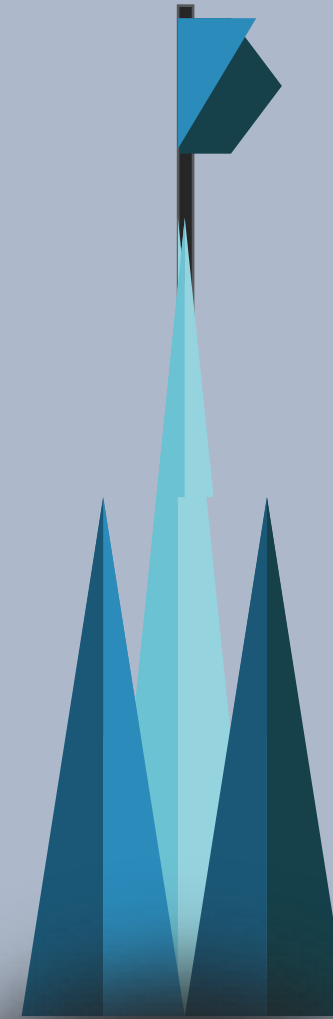
PATRIMONIO AUTÓNOMO NUEVO AURES ESTACIÓN

COMO: El Plan Parcial se ejecutará a través de un Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable

QUIENES: Se vinculará varias personas, naturales o jurídicas de derecho privado, en coordinación con entidades públicas de acuerdo con sus competencias

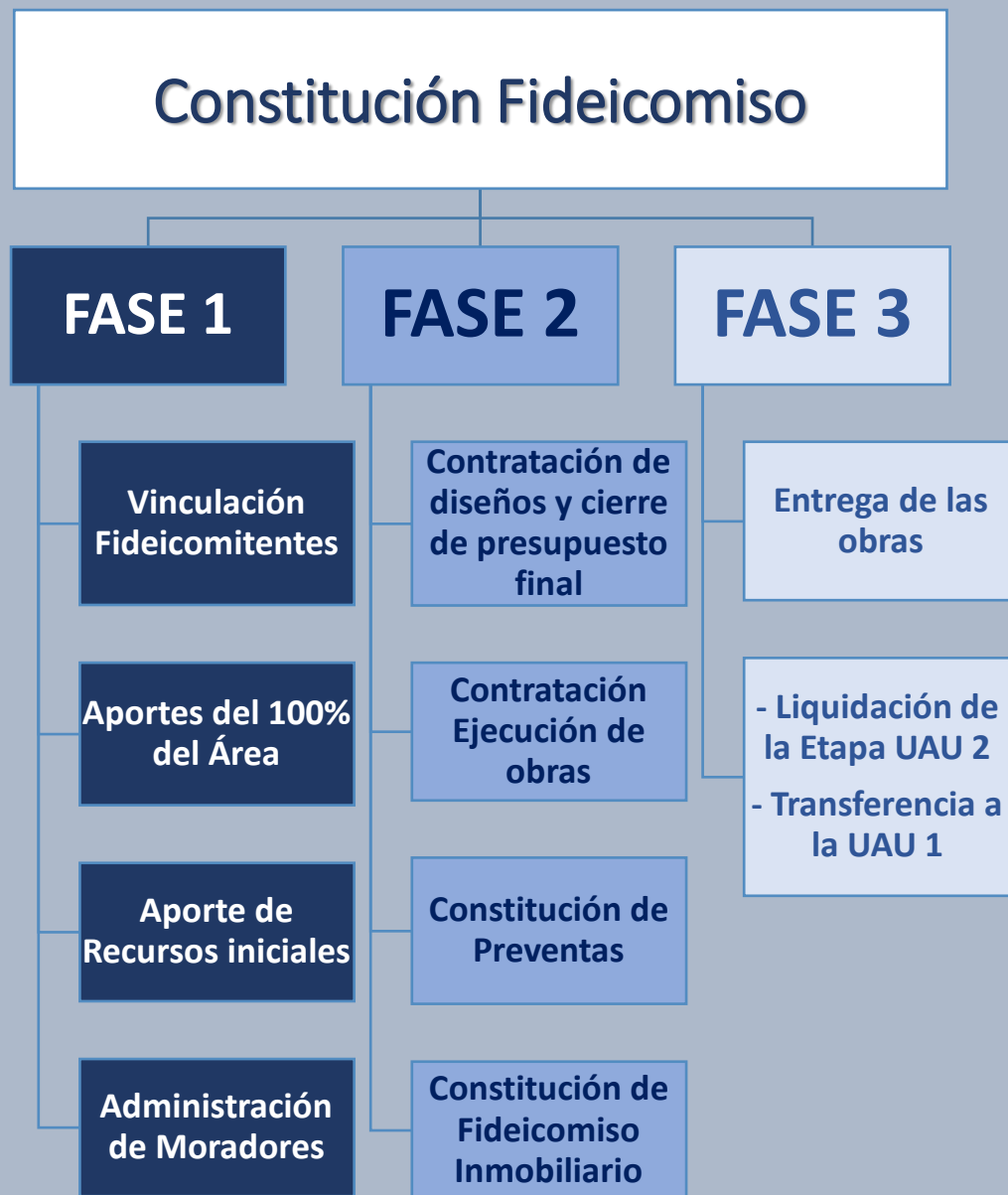
PARA: Planificar, recibir en aporte tierra, administrar recursos, licenciar, englobar, desenglobar, ejecutar las obras urbanísticas e inmobiliarias necesarias para la ejecución del plan parcial

FIN SUPERIOR: Garantizar a todos los vinculados el éxito del proyecto.



PARTES INTERVINENTES

- Fiducia
- Fideicomitentes Aportantes
- Fideicomitentes Arrendatario
- Inversionistas
- Promotor



- Se definirán las **dos UAU**, para **regular las transferencias** necesarias entre las mismas, garantizando flujo de caja.
- Las **obras comunes** irán con un **centro de costos independiente** (Equipamiento).
- Se administran los recursos
- Se obtienen licencias urbanización, se engloban predios y se desengloban las áreas privadas y publicas.
- Ejecutar las obras urbanísticas

De manera concomitante con la **FASE 2** del desarrollo urbanístico, cobijado por el patrimonio autónomo conformado para tal fin; **se deberán constituir:**

- Los **encargos fiduciarios** de preventas
- El contrato de **parqueo inmobiliario con destinación VIS** para efectos de la recuperación del IVA
- El **contrato de fiducia mercantil irrevocable**, donde se vinculará a compradores del proyecto, con objeto de administrar, recursos, ejecutar las obras inmobiliarias, necesarias para la ejecución del proyectos de vivienda, comercio y servicios, logrando puntos de equilibrio a través de los encargos fiduciarios correspondientes



REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS SEGUN MODELO

CONCEPTO	UA1	UA2	TOTAL
1 Valor total ingresos por ventas (VTV)	\$ 236.498.200.000	\$ 491.200.000	\$ 236.989.400.000
2 Ingresos por rescuperación IVA (3% sobre ventas VIS)	\$ 2.208.000.000	\$ 45.000.000	\$ 2.253.000.000
3 Total Costos directos de construcción (Cc)	\$ 15.972.000.000	\$ 324.000.000	\$ 16.296.000.000
4 Total Costos indirectos de construcción (Cic)	\$ 15.972.000.000	\$ 324.000.000	\$ 16.296.000.000
5 Utilidad (U)			
6 VALOR DEL SUELO URBANIZADO ((1+2)-(3+4)+5)			
7 % De distribución de las cargas según modelo (Hoja 05 Carg)			
8 Costo total del urbanismo			
9 Costos total cargas gestión social (programa de gestión a m)			
10 Costos total cargas de formulación gestor plan parcial			
11 VALOR RESIDUAL DEL SUELO UTIL (6-8-9-10)			
12 Suelo privado			
13 Valor residual del suelo por m2 - antes del reparto			
14 Valor residual del suelo por m2 - después de reparto			
15 Valor del suelo privado - después del reparto			
16 VALOR DE TRANSFERENCIAS			



Universidad del Rosario



Plan Parcial de Renovación Urbana Nuevo Aures Estación

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Alexandra Bolaños Bejarano
Nidy Johanna García Campos
Juan Manuel Montaña Bonilla
Vicente Mauricio Camayo Recalde

