



Samper Mendoza

MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BOGOTÁ D.C.

Samper Mendoza



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C

ANGÉLICA DEL PILAR BUITRAGO REDONDO
CARLOS EDUARDO ROBAYO MARTÍNEZ

TUTOR.
JORGE ENRIQUE GONZÁLEZ



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

CAP 1 .

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1 Localización General del Proyecto
- 1.2 Objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 1.3 Contexto Espacial
- 1.4 Justificación Normativa
- 1.5 Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 1.6 Conformación Catastral del Plan Parcial de Renovación Urbana – Alturas existentes

CAP 3 .

FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

- 3.1 Concepto Urbanístico de Implantación
- 3.2 Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial
- 3.3 Formulación de Cargas Generales
- 3.4 Formulación de Controles Ambientales
- 3.5 Destinación del Espacio Público Existente
- 3.6 Formulación de Cargas Locales
- 3.7 Formulación de Áreas Útiles
- 3.8 Edificabilidad del Proyecto

CAP 2 .

DIAGNÓSTICO FÍSICO

- 2.1 Estructura Ecológica Principal – EEP -
- 2.2 Estructura Integradora de Patrimonios – EIP -
- 2.3 Estructura Funcional y del Cuidado – EFC -
- 2.4 Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación
- 2.5 Condiciones de Mercado Inmobiliario
- 2.6 Conclusiones del Diagnóstico Físico

CAP 4 .

GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

- 4.1 Política de Moradores
 - 4.1.1 Estrategias de gestión social
 - 4.1.2 Obligaciones transitorias
 - 4.1.3 Patrimonio autónomo
- 4.2 Condiciones Iniciales – Planteamiento General del PPRU
- 4.3 Costeos por Cargas Urbanísticas
- 4.4 Ingresos por Ventas de Productos Inmobiliarios
- 4.5 Costos Directos / Indirectos por Construcción
- 4.6 Cálculo Utilidad del Proyecto
- 4.7 Balance del Plan Parcial
- 4.8 Balance luego de transferencias
- 4.9 Ejecución del proyecto

Contenido

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAMPER MENDOZA



Samper Mendoza

- CAP 1 .-

JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL



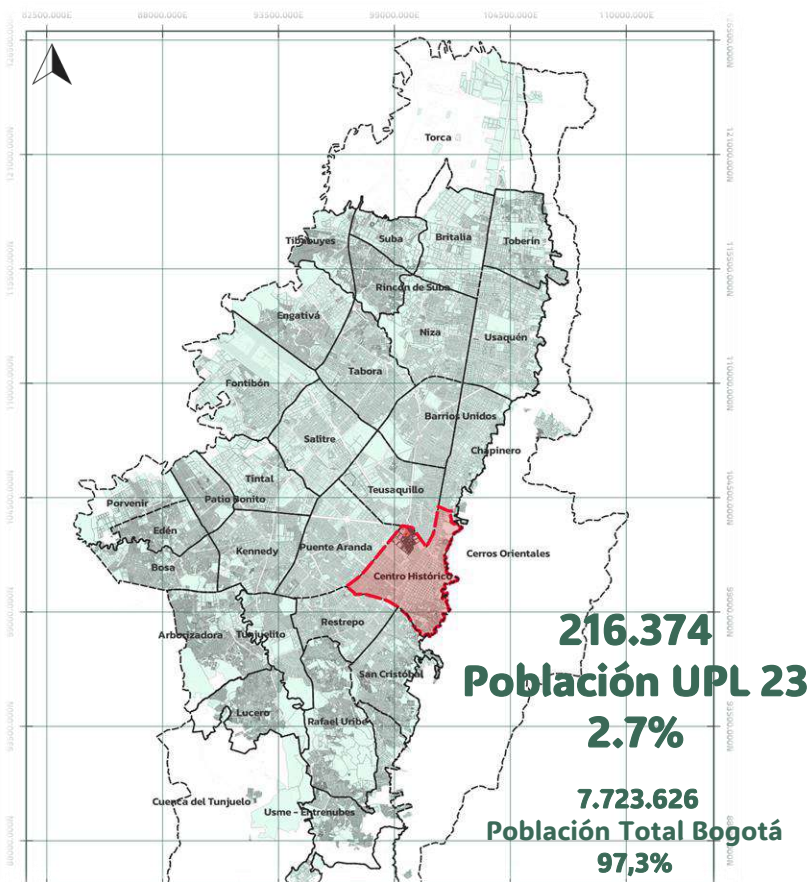
Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

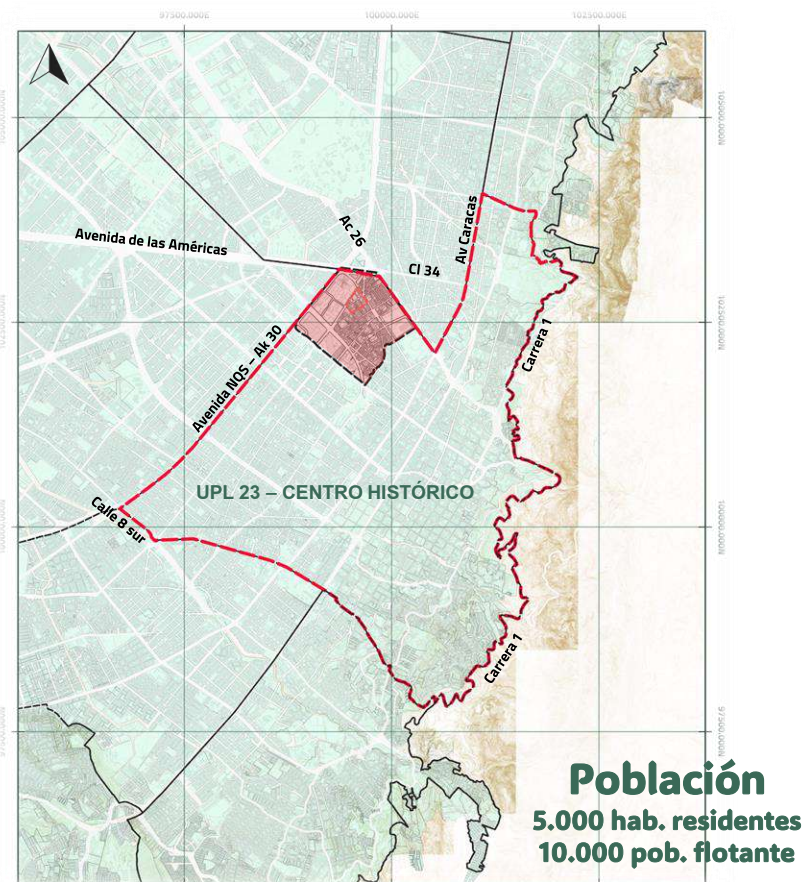
1.1

LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

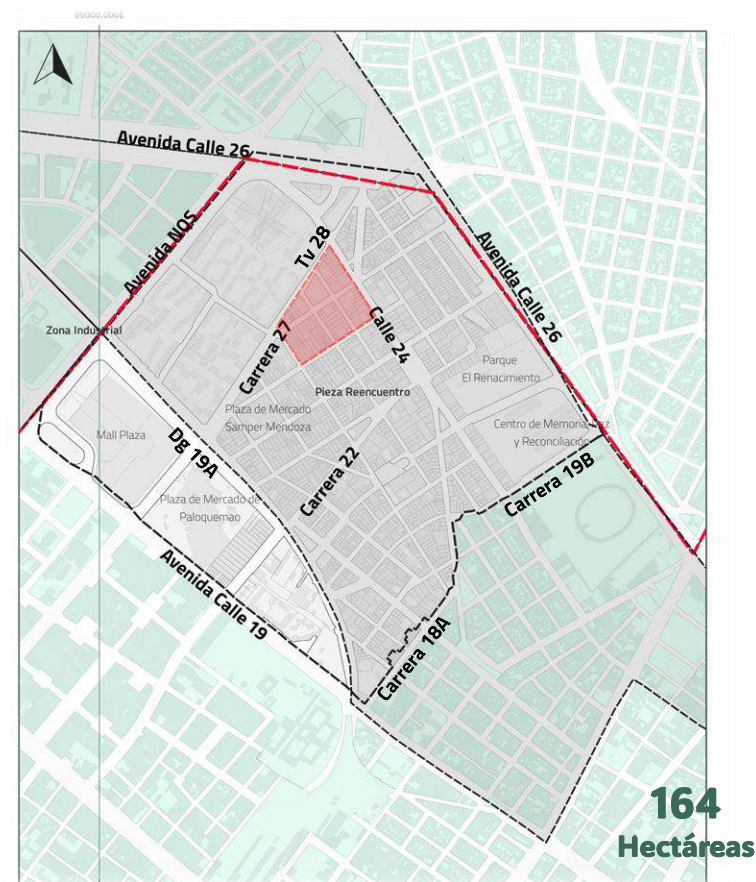
UPL 23 – CENTRO HISTÓRICO



BARRIO SAMPER MENDOZA



ACTUACIÓN ESTRATÉGICA PIEZA REENCUENTRO



Densidad: 139. hab/ha
Espacio público efectivo x hab: 5.85 m²



Norte: CL 24 Barrio Panamericano
Sur: CL 22 paso de ferrocarril y Plaza Paloquemao
Oriente: KR 22 barrio santa fe
Occidente: KR 27 urbanizaciones Colseguros y Usatama



Límites Área de Verificación PPRU:
Norte: CL 24
Sur: CL 22 C
Oriente: KR 26
Occidente: TV 28



ESPACIO PÚBLICO



PERCEPCIÓN URBANA



ENTORNO URBANO



REDESARROLLO

GENERAL



Reconocer la Actuación Estratégica 12 – Pieza Reencuentro como **pieza urbana clave para la revitalización** en el Distrito Capital a través de un proyecto urbanístico de renovación urbana que permita consolidar el uso residencial, comercial y de servicios, optimizando y mejorando el espacio público como eje central del diseño que responda a las nuevas necesidades habitacionales con énfasis en la permanencia social.

ESPECÍFICOS



- **Consolidar** una red de espacio público inclusiva, adaptada a las condiciones sociales y físicas del barrio Samper Mendoza, que promueva la conexión entre dinámicas locales e históricas, con centralidades propuestas articuladas con la Estructura Ecológica Principal, la Estructura de Patrimonios y el Sistema Distrital del Cuidado.



- **Revitalizar** el tejido urbano del barrio Samper Mendoza a partir de una intervención que promueva el reverdecimiento del entorno, la activación de núcleos urbanos locales y la recuperación de sus valores patrimoniales, históricos y culturales.



- **Redensificar** el sector mediante un modelo de ocupación que mantenga el uso residencial predominante, incorporando actividades económicas, culturales y de cuidado que sean complementarias y compatibles con la vida local.



- **Integrar el proyecto con el sistema de movilidad sostenible** mediante la conexión del espacio público propuesto como andenes y corredores verdes con la infraestructura de transporte existente, favoreciendo el tránsito peatonal y la movilidad activa, y asegurando la conexión eficiente con los nodos de transporte masivo y zonas de intercambio modal del centro ampliado.



HOSPITAL UNIVERSITARIO MAYOR – MEREDI
(Clínica San Pedro Claver inaugurada el 14 de julio de 1962)



CONJUNTO DE VIVIENDA COLSEGUROS



CENTRO COMERCIAL MALL PLAZA



PLAZA DE MERCADO DE PALOQUEMAO

BARRIO SAMPER MENDOZA



CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL (CAD)



PARQUE EL RENACIMIENTO



CENTRO DE MEMORIA, RENONCILIACIÓN Y PAZ



PLAZA DE MERCADO SAMPER MENDOZA



Parque de La Reconciliación



Plaza de Mercado de Paloquemao



Cementerio Alemán



Clínica Mederi (Antiguo San Pedro Claver)

1.4

JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DEL INSTRUMENTO

MARCO NORMATIVO NACIONAL

LEY 388 DE 1997

Ordenamiento Territorial.

DECRETO 2181 DE 2006

Reglas generales para la formulación y ejecución de Planes Parciales.

DECRETO 4821 DE 2010

Excepciones al trámite del Plan Parcial.

DECRETO LEY 019 DE 2012

Procedimiento para los planes parciales modificado por la Ley 2079 de 2021

DECRETO 1077 DE 2015

Decreto Único reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio

DECRETO 410 DE 1971

Código de comercio – Art. 1226 - 1244

MARCO NORMATIVO DISTRITAL

NORMAS GENERALES **DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021**

ARTÍCULO 154.

Determina la estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial (5. Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana) **Control Ambiental 5,00m - Avenida General Santander y Avenida Carrera 27.**

ARTÍCULO 155.

Determina los anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad.

ARTÍCULO 233.

Regula los usos permitidos en Bogotá.

ARTÍCULO 234.

Clasificación de usos comerciales y de servicios.

ARTÍCULO 243.

Especifica los usos permitidos por área de actividad y las condiciones para la compra de derechos de edificabilidad en usos residenciales.

ARTÍCULO 261.

Detalla la configuración de manzanas en tratamientos urbanísticos.

ARTÍCULO 266.

Establece el índice de construcción efectivo.

ARTÍCULO 269.

Ofrece alternativas para cumplir con los porcentajes obligatorios de cesión de espacio público.

ARTÍCULO 301.

Define el tratamiento de renovación urbana.

ARTÍCULO 302.

Establece el ámbito de aplicación del tratamiento de renovación urbana.

ARTÍCULO 303.

Exigencia de Plan Parcial para las actuaciones urbanísticas en renovación urbana.

1.4

JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DEL INSTRUMENTO

MARCO NORMATIVO DISTRITAL

NORMAS GENERALES DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021

ARTÍCULO 304.

Reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo en renovación urbana.

ARTÍCULO 305.

Establece condiciones para la mezcla de usos en predios en renovación urbana.

ARTÍCULO 317.

Detalla el cálculo de la obligación Urbanística de cesión de suelo para espacio público.

ARTÍCULO 318

Permite el pago compensatorio de hasta el 32% de las cesiones obligatorias para el espacio público.

ARTÍCULO 322

Obligaciones de destinar una porción de suelo para vivienda de interés social o equivalente en m2 de construcción.

ARTÍCULO 328.

Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de Plan Parcial con un área mínima de 3 hectáreas .

CS= AV*Fs

CS= Área a ceder en m2 de suelo

AV= Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo
(38.456,47 m2)

FS= Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo
(65%)

CS= 38.456,47 m2 * 65,00% = 24996,70 m2 (exigido)
70,85% = 27.247,74 m2 (propuesto)

ARTÍCULO 329.

Define la obligación de un 3% de área para equipamiento público, con posibilidad de pago compensatorio.

ARTÍCULO 370.

Establece las medidas de protección para moradores y actividades productivas.

ARTÍCULO 371.

Define quiénes son beneficiarios de los mecanismos de protección para moradores y actividades productivas.

ARTÍCULO 372.

Establece principios para la protección de moradores y actividades productivas.

ARTÍCULO 375.

Regula el derecho de preferencia en proyectos de renovación.

ARTÍCULO 384.

Establece el área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de nuevas unidades de vivienda.

ARTÍCULO 389.

Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.

1.4

JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DEL INSTRUMENTO

MARCO NORMATIVO DISTRITAL

NORMAS GENERALES **DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021**

ARTÍCULO 479.

Define objetivos y lineamientos para actuaciones estratégicas.

ARTÍCULO 495.

Regula el Plan Parcial.

ARTÍCULO 509.

Define el reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 510

Regula los ámbitos espaciales del reparto de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 515

Establece las unidades de actuación urbanística.

ARTÍCULO 518

Regula el reajuste de terrenos y la integración inmobiliaria.

ARTÍCULO 532.

Detalla el proceso de expropiación previa a enajenación voluntaria y negociación directa.

ARTÍCULO 537.

Regula el derecho de preferencia.

ARTÍCULO 538.

Define condiciones para la adquisición de inmuebles mediante derecho preferencial.

ARTÍCULO 370.

Establece las medidas de protección para moradores y actividades productivas.

DECRETO DISTRITAL 603 DE 2022

Manual de Normas Comunes (Volumetria) .

DECRETO DISTRITAL 563 DE 2023

ARTÍCULO 17.

Numeral 17.12. Valor del inmueble basado en el metro cuadrado construido.

ARTÍCULO 18.

Derecho de preferencia para los moradores.

ARTÍCULO 21.

Pago de mudanza.

ARTÍCULO 22.

Pago arrendamiento entre la entrega del predio y el nuevo inmueble; hasta tres meses de canon.

ARTÍCULO 23.

Compensación por lucro cesante y daños a actividades productivas.

DECRETO DISTRITAL 072 DE 2023

Disposiciones de Espacio Público.

DECRETO DISTRITAL 263 DE 2023

Manual de Espacio Público.

DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

CONFORMACIÓN PREDIAL

DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

38.456,47 m² / 3,845 hectáreas

ÁREA DE VERIFICACIÓN

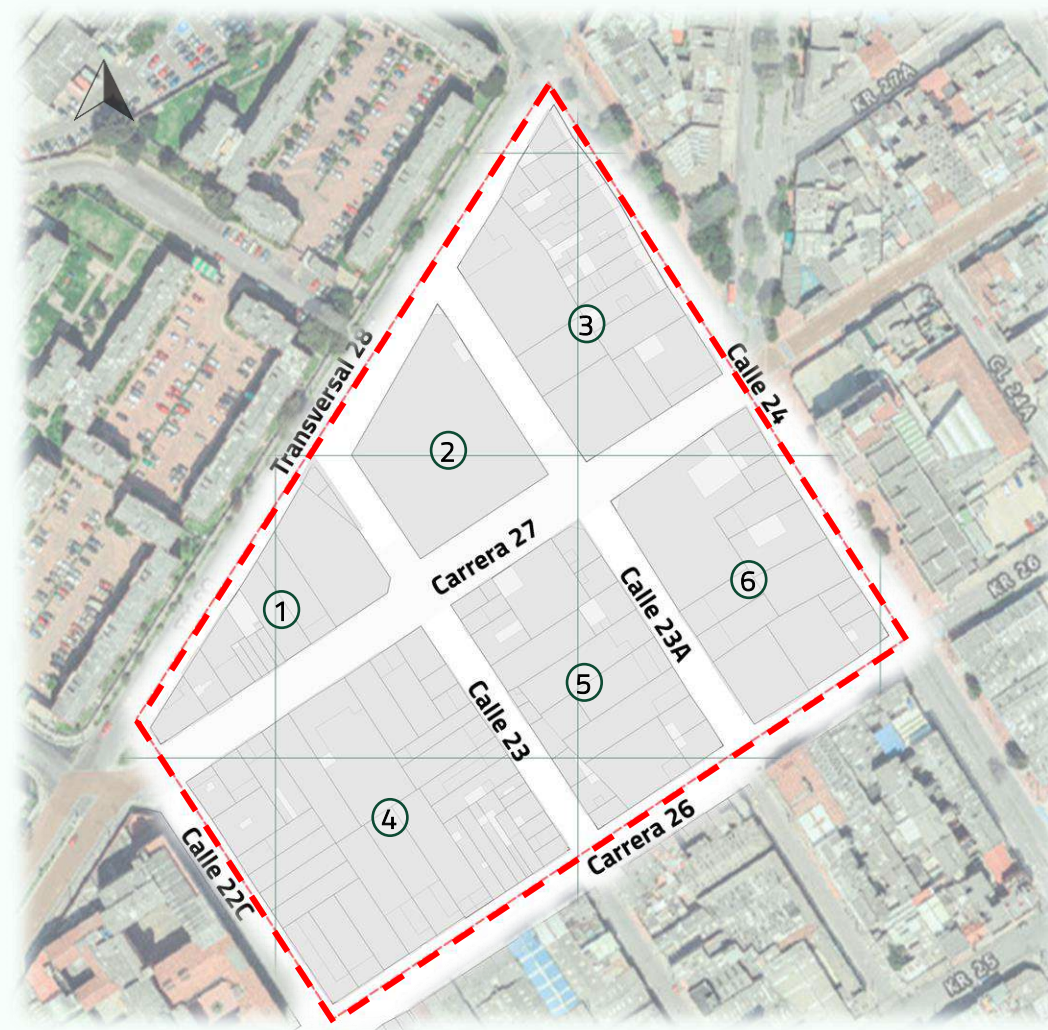
área pública
3.917,78 M²



área privada
34.538,69 M²

6 MANZANAS / 156 PREDIOS CATASTRALES

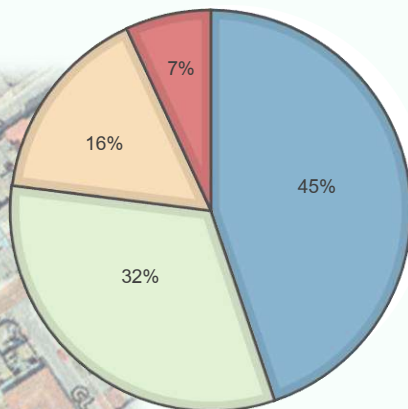
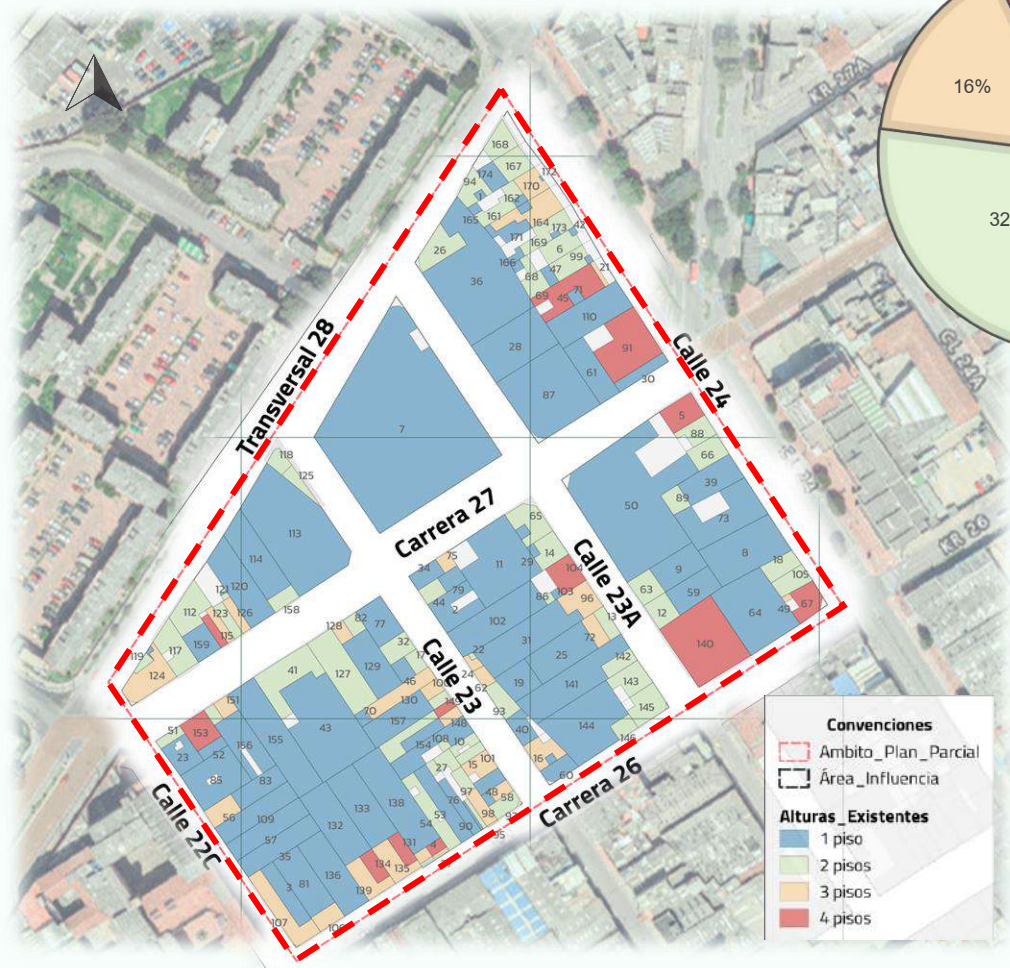
1.	15 UNIDADES	3.699,69 M ²	2.	1 UNIDAD	3.908,80 M ²
3.	32 UNIDADES	6.170,29 M ²	4.	58 UNIDADES	9.201,81 M ²
5.	32 UNIDADES	5.605,56 M ²	6.	18 UNIDADES	5.952,54 M ²



Cumplimiento Art. 303 – Área del Proyecto Mínima para PP

CONFORMACIÓN CATASTRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

ALTURAS



Alturas Existentes	Total Und. Construidas
1 Piso	78
2 Pisos	56
3 Pisos	28
4 Pisos	12
TOTAL GENERAL	156

Samper Mendoza

- CAP 2.-

DIAGNÓSTICO FÍSICO



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

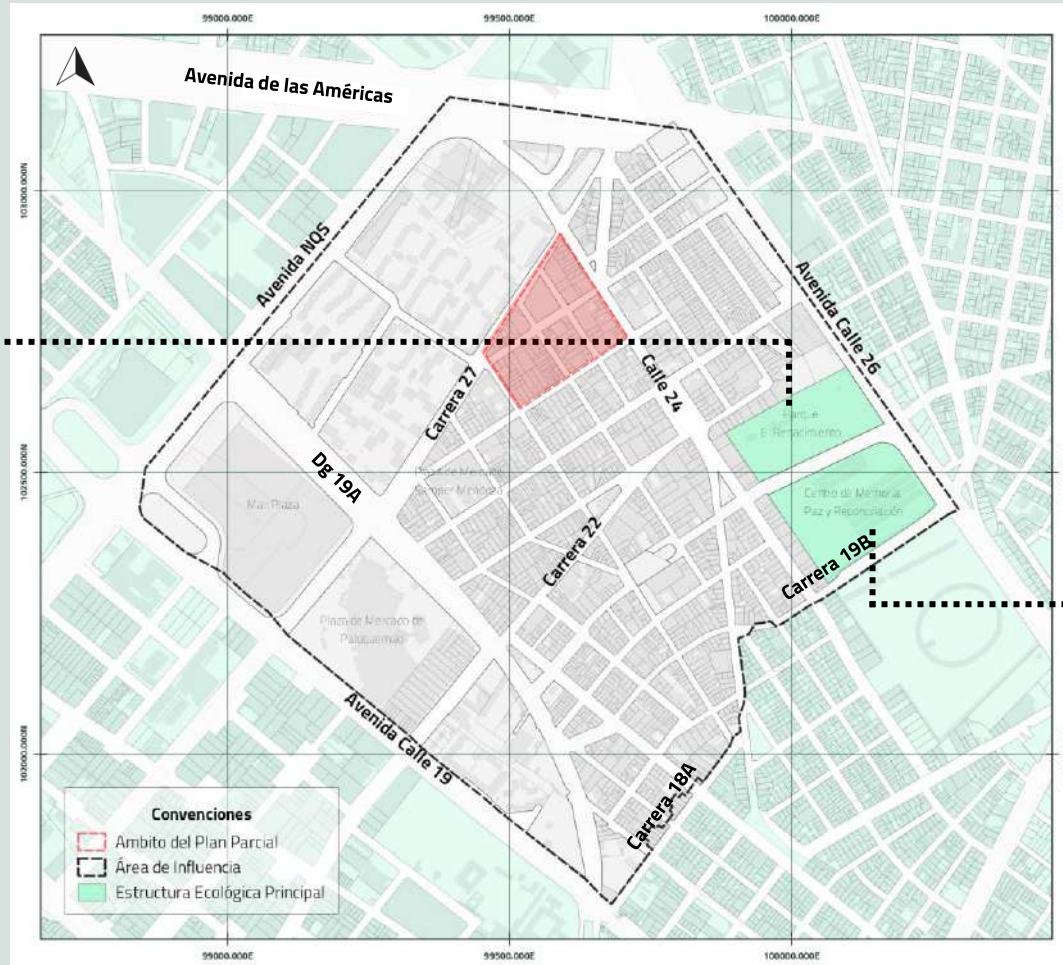
2.1

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL - EEP -



Parque El Renacimiento

Aporta conectividad estructural, función ambiental, además ofrece soporte cultural, físico, ecológico y paisajístico al Distrito capital.



Centro de Memoria, Paz y Reconciliación

Aporta conectividad estructural, función ambiental, además ofrece soporte cultural, físico, ecológico y paisajístico al Distrito capital.



Clínica Meredi (antiguo San Pedro Claver)

2.2

ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS - EIP -

Cementerio Alemán



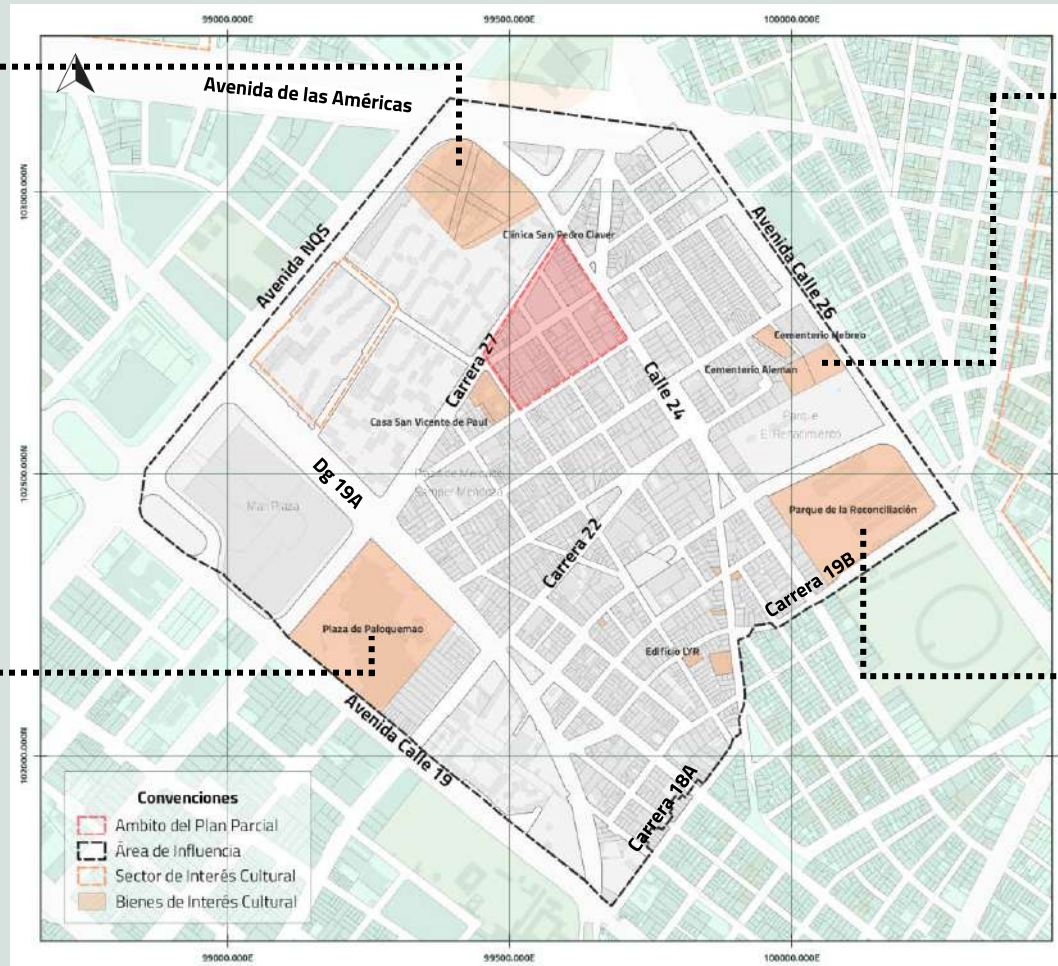
Estos bienes de interés cultural aportan un valor histórico y patrimonial.



Sus valores urbanos, arquitectónicos y ambientales son representativos de una época determinada en el desarrollo de la ciudad.



Plaza de mercado Paloquemao



Parque de la Reconciliación

2.3

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO - EFC - SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO PEATONAL

Mall Plaza



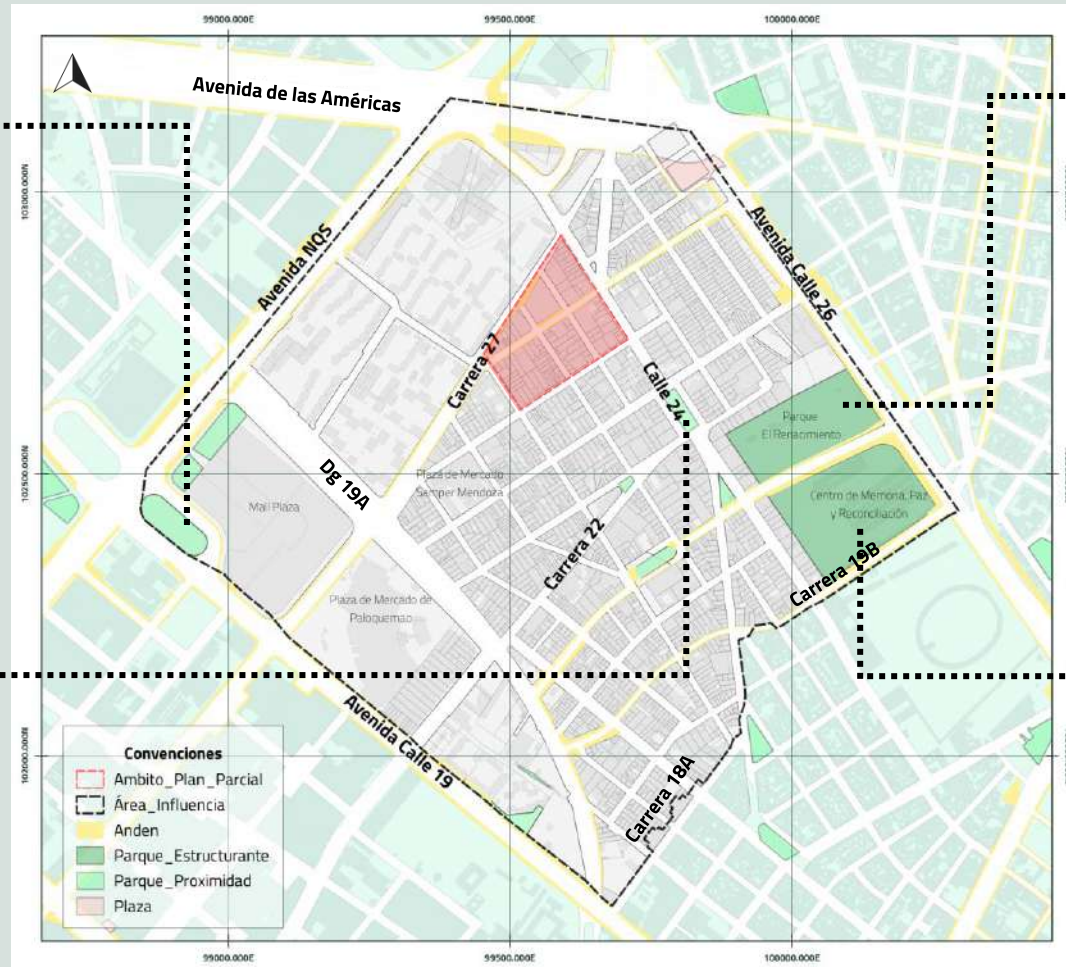
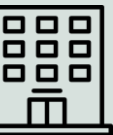
Parque El Renacimiento



Parque Boston

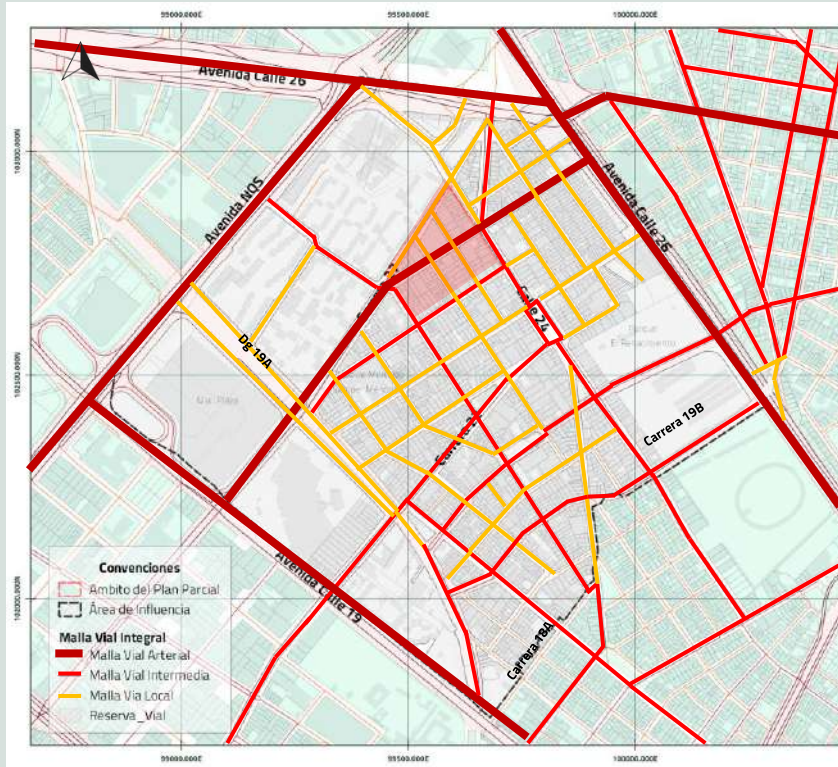


Centro Memoria, Paz y Reconciliación

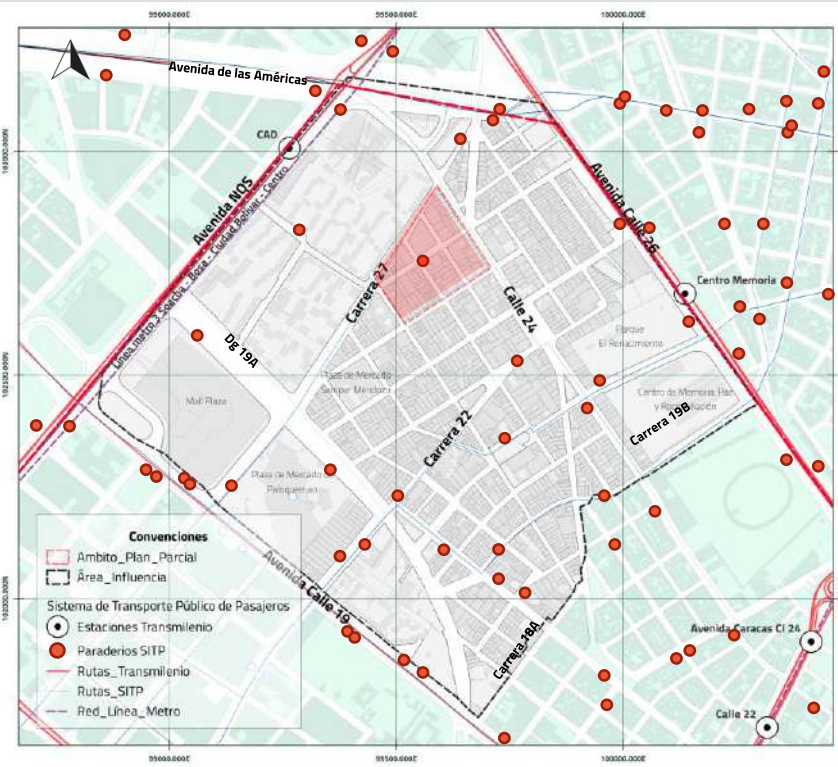


2.3

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO - EFC - SISTEMA VIAL



- 1. Avenida NQS
- 2. Avenida Calle 26
- 3. Avenida Calle 19
- 4. Calle 24



- 1. Estación Centro Memoria (Calle 26)
- 2. Estación CAD (Troncal NQS)
- 3. Paradero SIIP (Carrera 27 con calle 23)



1

2

3

4

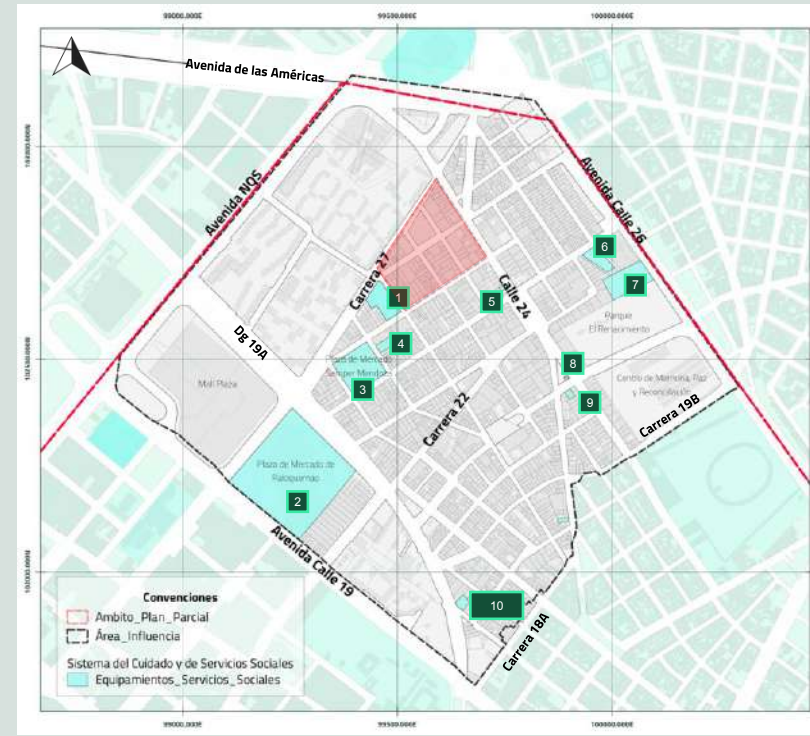
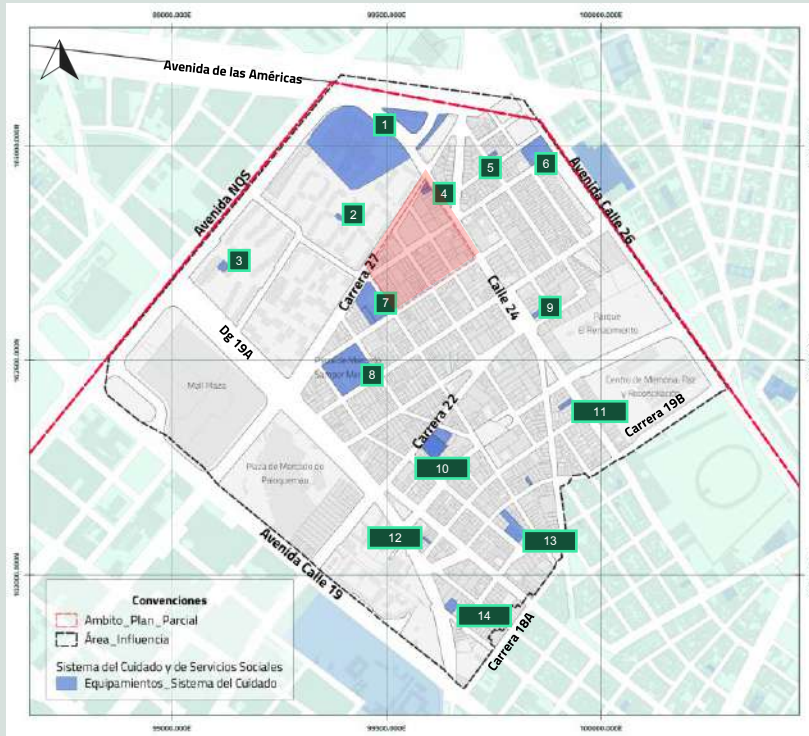
1

2

3

2.3

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO - EFC - SISTEMA DEL CUIDADO Y SOCIAL



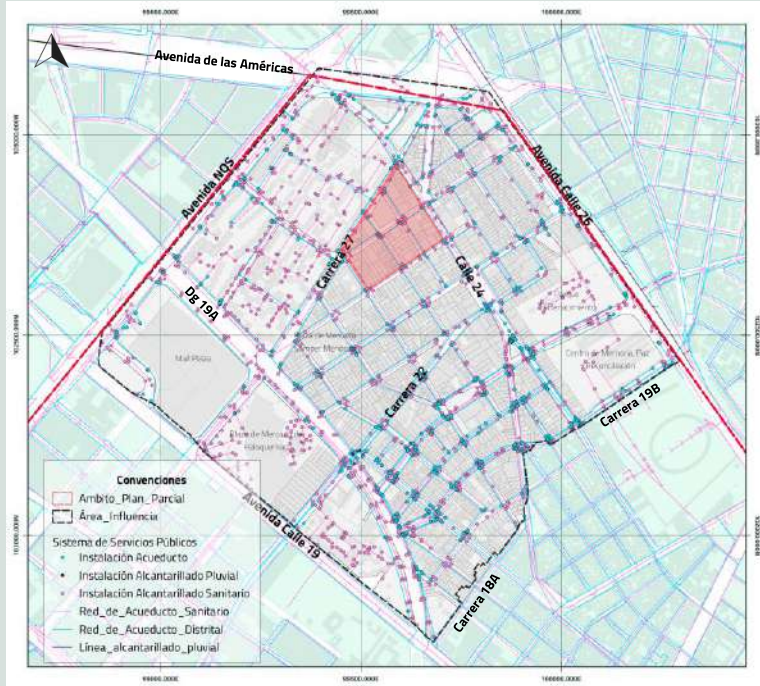
1. Hospital Universitario Mayor Mederi / 2. Jardín Infantil Usatama Norte / 3. Colegio Unidad Residencial Colseguros / 4. Centro de la Juventud Mártires / 5. Jardín Infantil La Macarena / 6. Colegio Panamericano Sede A / 7. Hogar Sor Clemencia / 8. Colegio República Bolivariana de Venezuela Sede B / 9. Taller Psicopedagógico Mis Pequeños Artistas / 10. Jardín Infantil Samper Mendoza / 11. Casa de Todos / 12. Fundación Renacer ICBF / 13. Colegio República Bolivariana de Venezuela Sede A / 14. Unidad de Protección IDIPRON.

1. Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul / 2. Plaza de Mercado de Paloquemao / 3. Plaza de Mercado Samper Mendoza / 4. Parroquia San Pedro Claver / 5. Registraduría Auxiliar Los Mártires / 6. Cementerio Hebreo / 7. Cementerio Alemán / 8. CAI Samper Mendoza / 9. JAL Los Mártires / 10. Iglesia Pentecostal Unidad de Colombia.

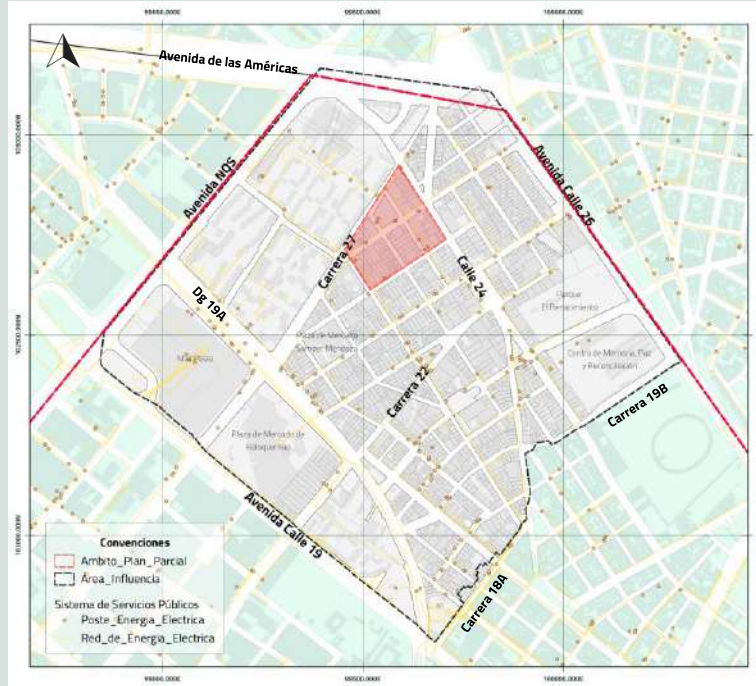


2.3

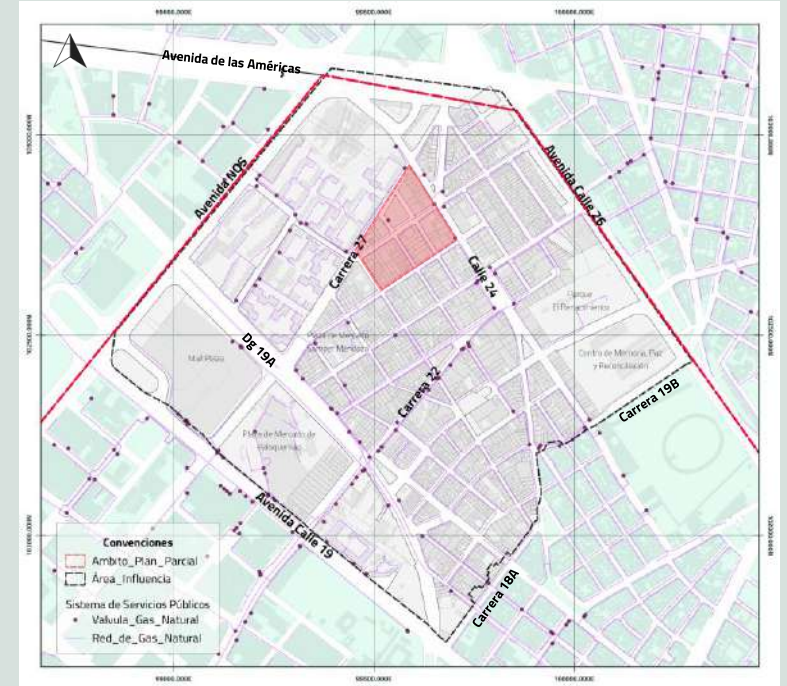
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO - EFC - SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS



99%



100%



99%

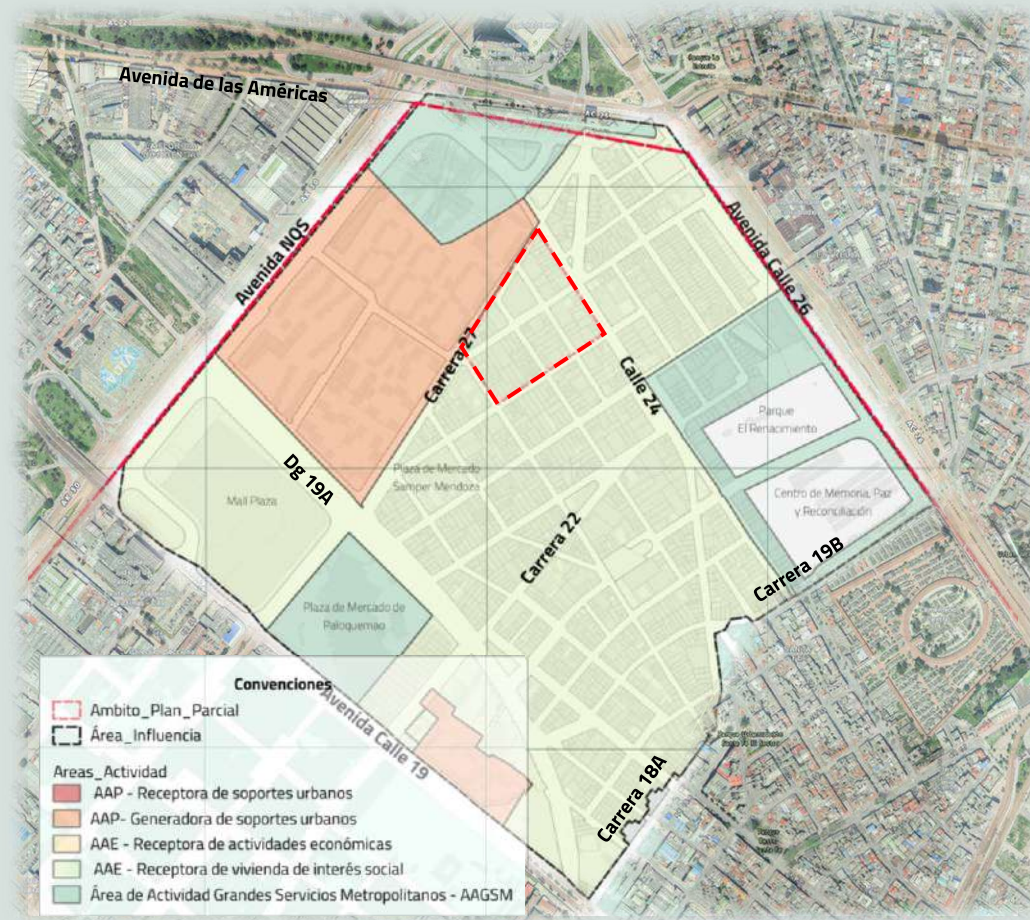


2.4

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN

Características

1. Promueve la mezcla social del hábitat.
2. Incentiva la producción de vivienda de interés social.
3. Cuenta con condiciones de soportes urbanos.



1



2

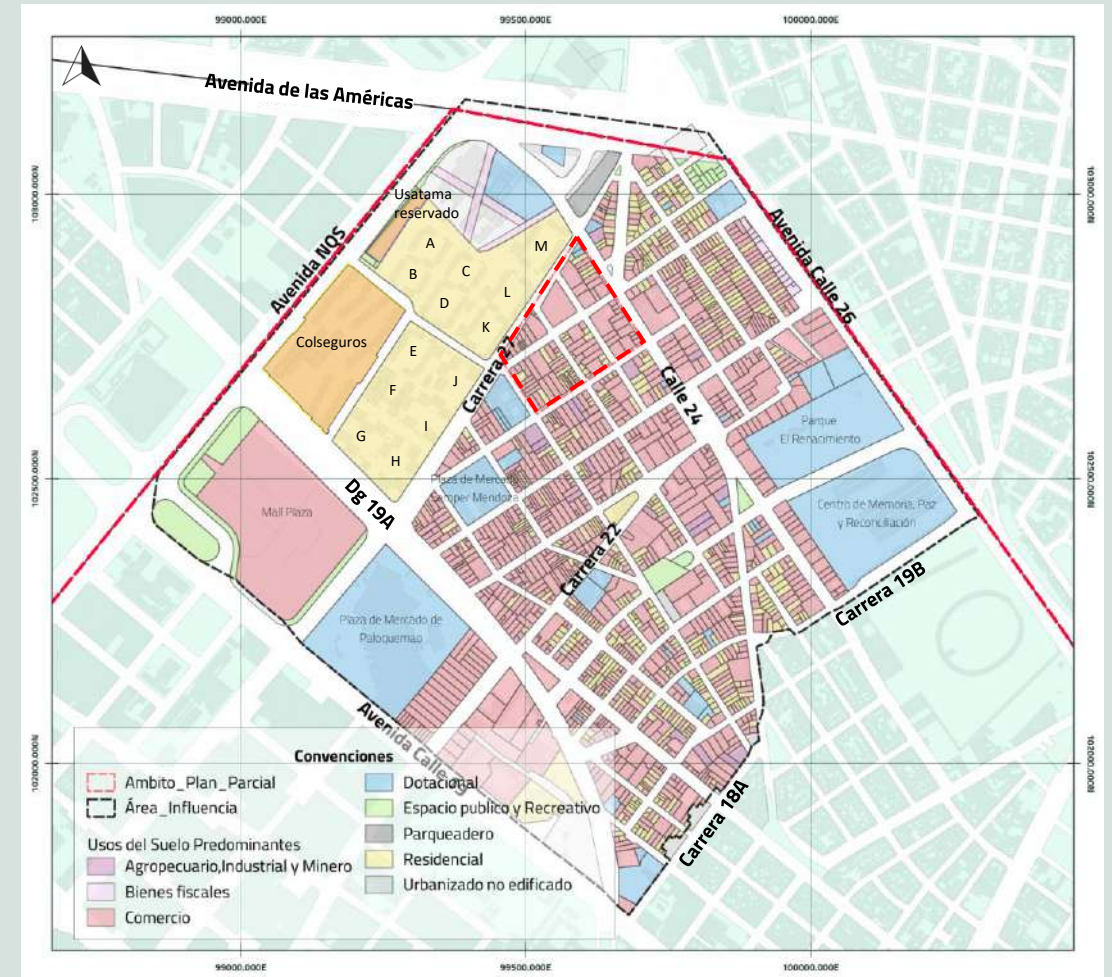
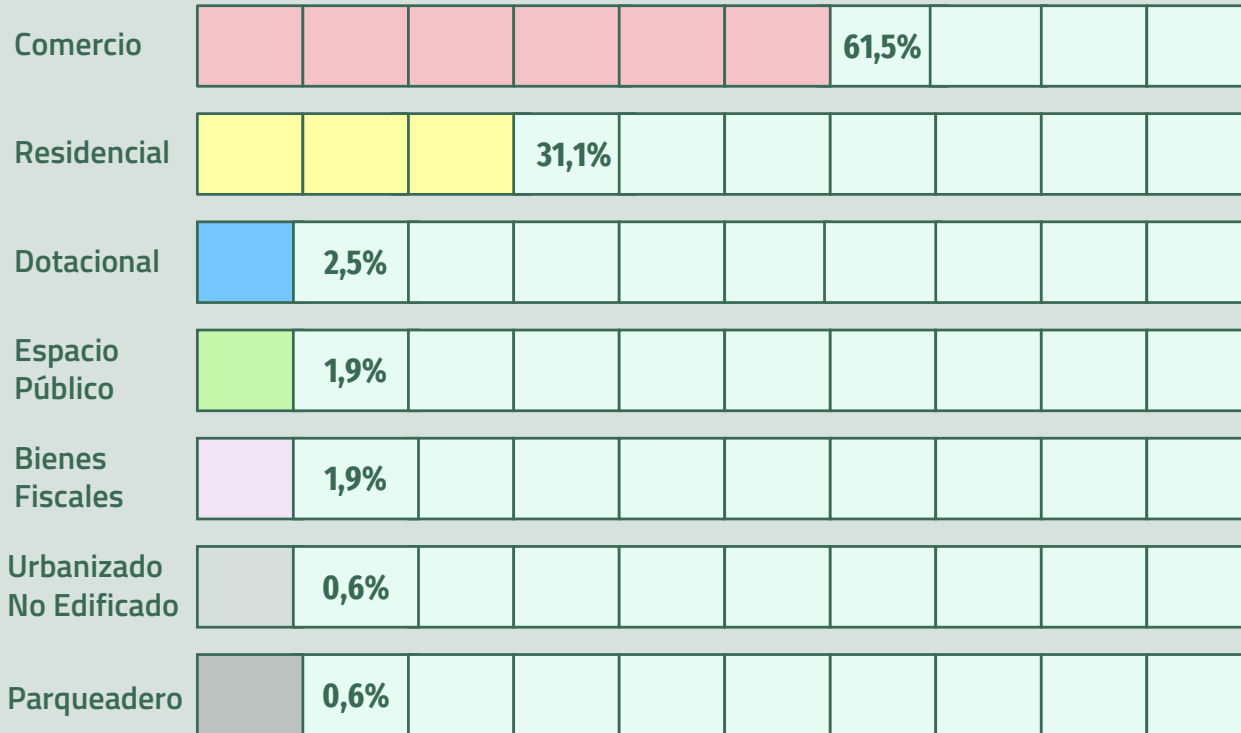


3

2.5

OTROS ELEMENTOS DE ANÁLISIS / MERCADO INMOBILIARIO

USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN PRIMER PISO

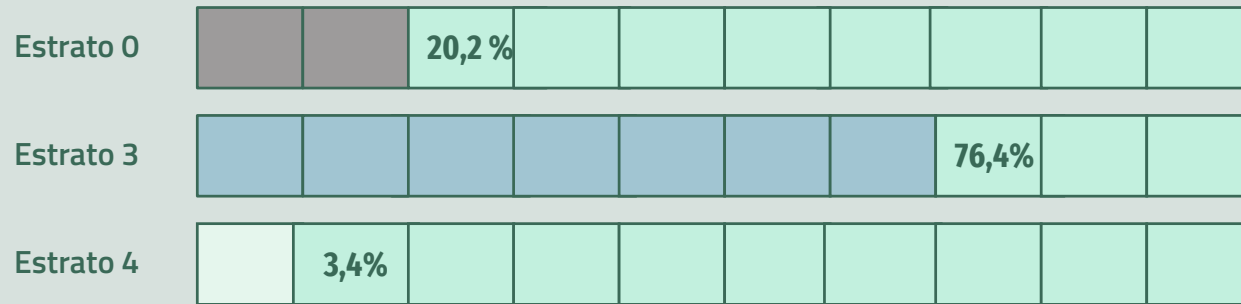


2.5

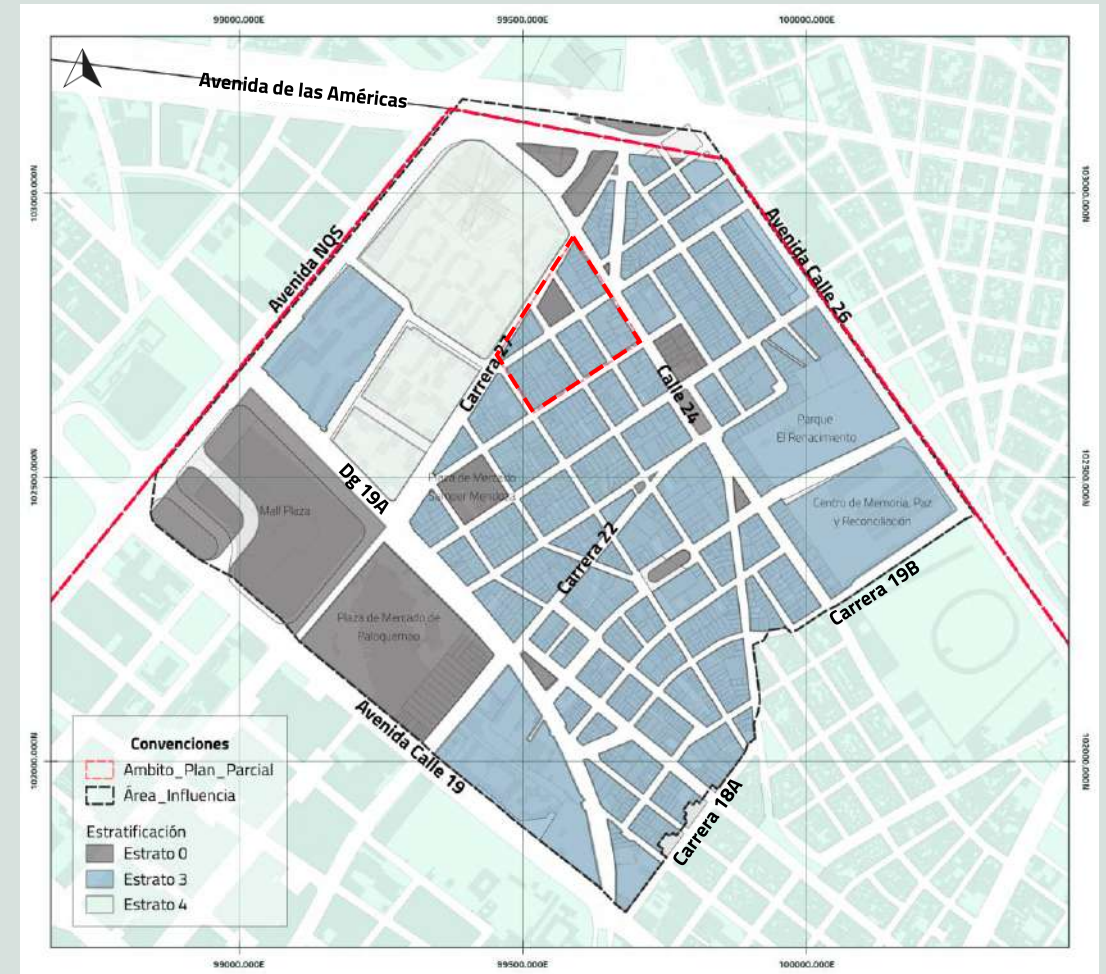
OTROS ELEMENTOS DE ANÁLISIS / MERCADO INMOBILIARIO



ESTRATIFICACIÓN



El análisis de usos del suelo y de estratificación del área de influencia demuestra que el sector de Samper Mendoza ha reducido su vocación residencial histórico hacia usos comerciales que predominan en un 61,5%, seguido del uso residencial, equipamientos y espacio público, lo que denota una migración de la población hacia otras zonas de la ciudad por el desplazamiento resultante de usos de mayor impacto urbanístico que han causado deficiencia en el componente de seguridad, accesibilidad y deterioro del entorno urbano inmediato.



2.6

CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

Estado Actual

1. El barrio Samper Mendoza presenta **activos estratégicos** en espacio público, patrimonio, equipamientos y conectividad.
2. Existen oportunidades para **fortalecer la Estructura Ecológica Principal**.
3. Se identifica un **sistema de patrimonios valioso**.
4. La red de **espacio público tiene cobertura**.
5. El barrio cuenta con buena **conectividad vial y de transporte masivo**.
6. Existe una **oferta de equipamientos sociales**.
7. La infraestructura de **servicios públicos es adecuada**.
8. El **tejido socioeconómico es mixto**, con fuerte presencia comercial y residencial de interés social.

Problemática

1. A pesar de estos activos, el área enfrenta desafíos propios de los procesos de **transformación urbana** que requieren ser atendidos para aprovechar su potencial.
2. Actualmente, la integración de los nodos verdes **no se encuentra consolidada ni articulada** plenamente.
3. Estos patrimonios presentan **riesgos de deterioro y pérdida simbólica**.
4. **Sufre desconexión, deterioro y ocupación indebida**, lo que afecta su funcionalidad.
5. Persisten **desafíos en integración modal, accesibilidad peatonal y seguridad urbana**.
6. Se evidencia un **déficit de servicios para la primera infancia (jardines, guarderías)**, lo que afecta la red del cuidado.
7. Se requiere **mejorar el drenaje pluvial y la gestión de residuos**.
8. Esta dinámica **requiere estrategias de revitalización equitativa y prevención del desplazamiento**.

Fortaleza

1. Estas condiciones lo posicionan como una **pieza clave de renovación urbana**.
2. El Parque El Renacimiento y el entorno del Centro de Memoria ofrecen un **potencial significativo para la integración** de dichos nodos.
3. La situación abre la posibilidad de **implementar acciones de recuperación y activación** que fortalezcan su valor cultural y urbano.
4. La existencia de una red de espacio público constituye una base sobre la cual se pueden **plantear acciones de recuperación y articulación**.
5. La conectividad existente representa una **ventaja estratégica** para avanzar hacia un **sistema de movilidad más integrado y seguro**.
6. La presencia de **equipamientos sociales** constituye una base que puede **ampliarse y articularse** para responder a las necesidades de la primera infancia.
7. La existencia de una **infraestructura básica** adecuada permite **focalizar esfuerzos** en optimizar aspectos específicos del sistema.
8. La **diversidad del tejido socioeconómico** representa una **oportunidad para consolidar** un modelo de renovación urbana inclusivo.

Samper Mendoza

- CAP 3.-

FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

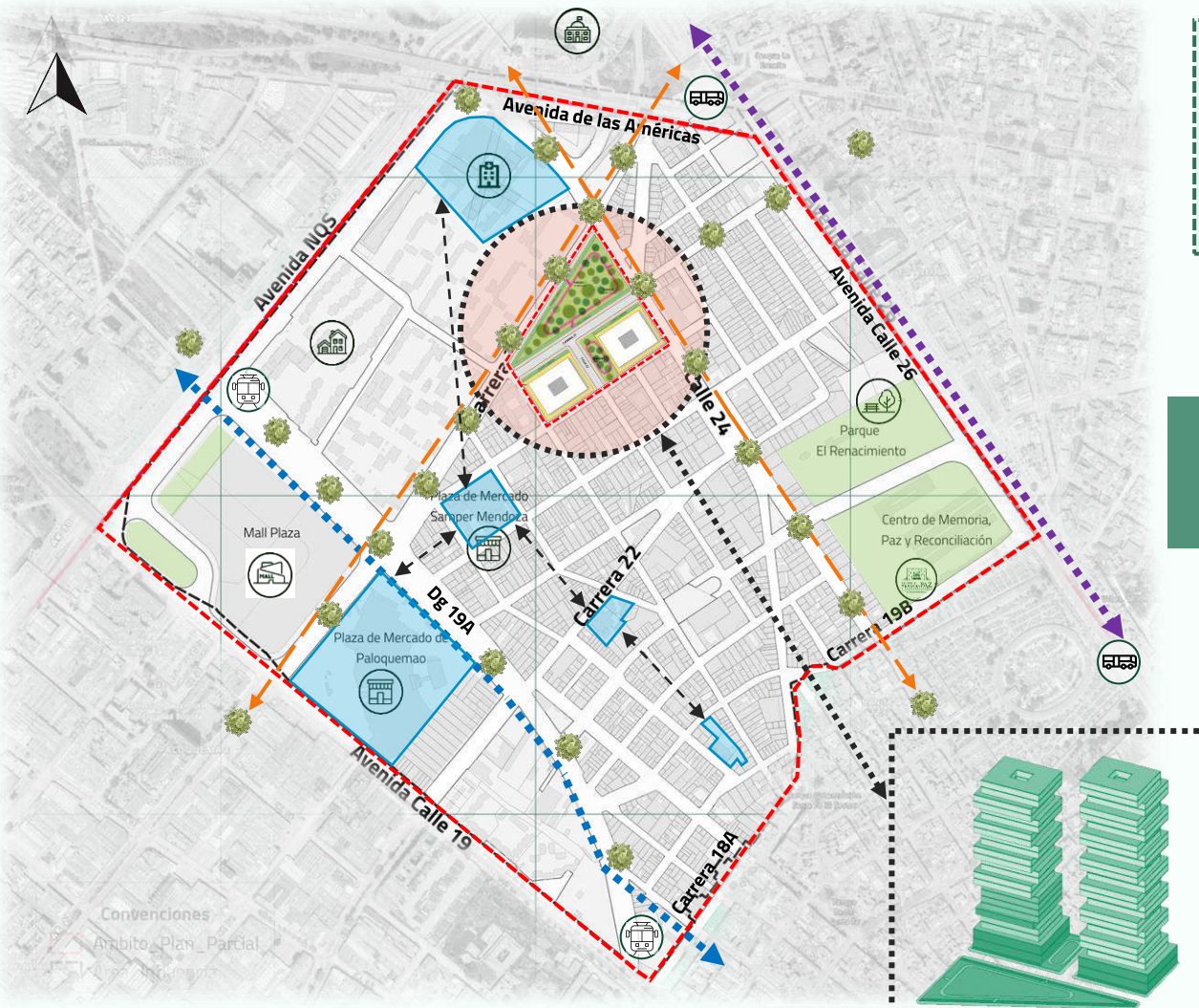


Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

CONCEPTO URBANÍSTICO DE IMPLANTACIÓN

BARRIO SAMPER MENDOZA



VISIÓN GENERAL

El Plan Parcial de Renovación Urbana de Samper Mendoza busca consolidar un modelo urbano inclusivo y sostenible, donde el espacio público, la memoria cultural y la integración de usos se conviertan en pilares para una ciudad habitable y resiliente. El barrio será un espacio donde todos los residentes puedan acceder fácilmente a servicios esenciales, oportunidades económicas y espacios de encuentro comunitario, mientras se celebra y revitaliza la riqueza histórica y cultural local.

PROPUESTAS ESTRATÉGICAS

[A]	[B]	[C]	[D]	[E]
Ejes Peatonales y Culturales	Mercados y Economía Local	Vivienda y Diversidad	Conectividad y Movilidad	Gestión y Gobernanza



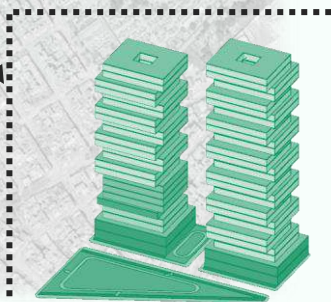
Recuperar los elementos de la EEP y conformar una red ecológica de corredores verdes – calles verdes. Creación de parques que sumen a los indicadores del EPE.



Potenciar los usos comerciales y servicios de la zona con el fin de consolidar un modelo de renovación urbana inclusivo.

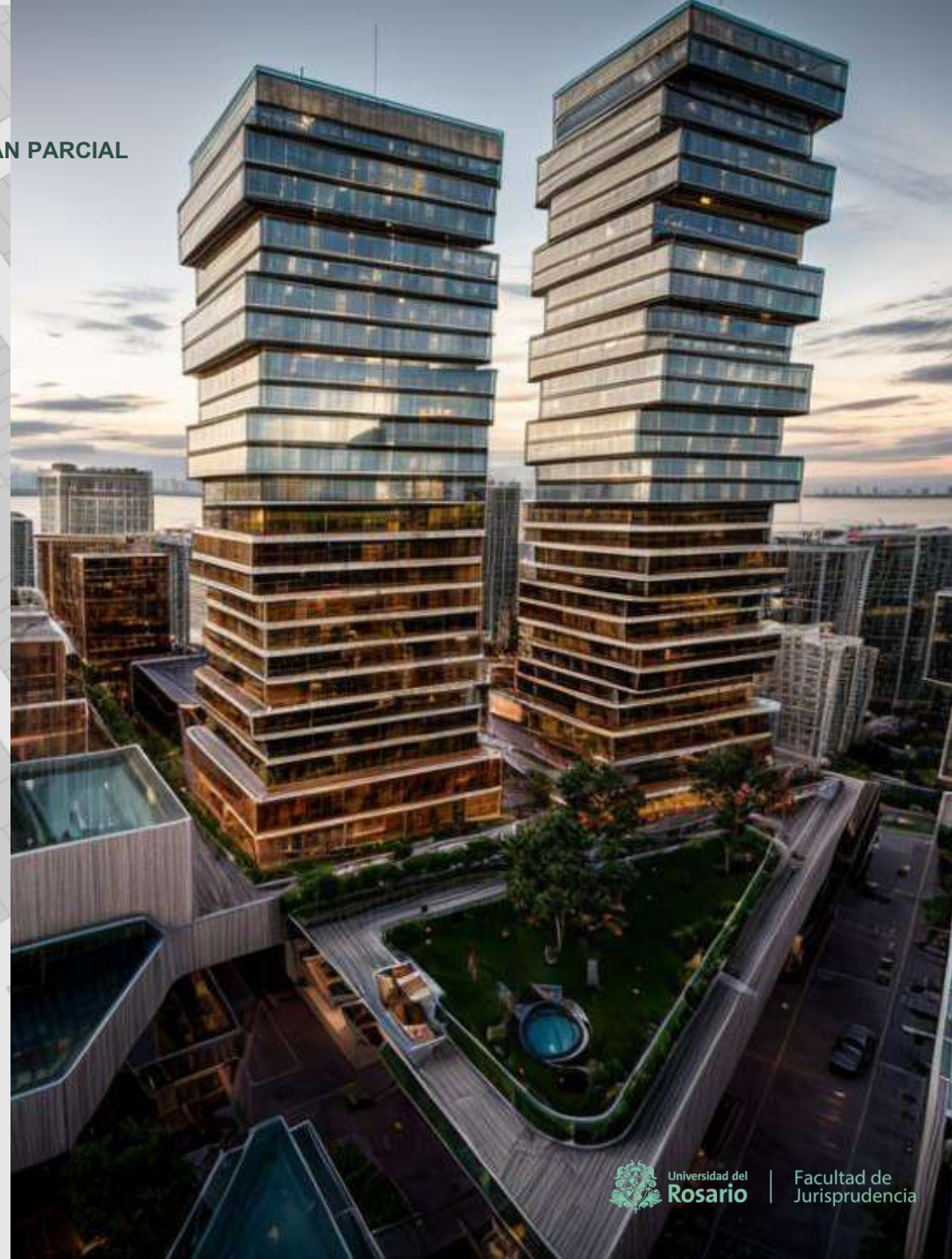


Incentivar proyectos de vivienda accesible para evitar desplazamientos poblacionales y fomentar la inclusión social.



3.2

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL



3.2

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL



ÁREA DE VERIFICACIÓN

38.456,47 m² / 3,845 hectáreas

Art. 303 – Dec 555 de 2021

6 manzanas catastrales

156 predios catastrales

Límite Norte: Transversal 28

Oriental: Calle 24

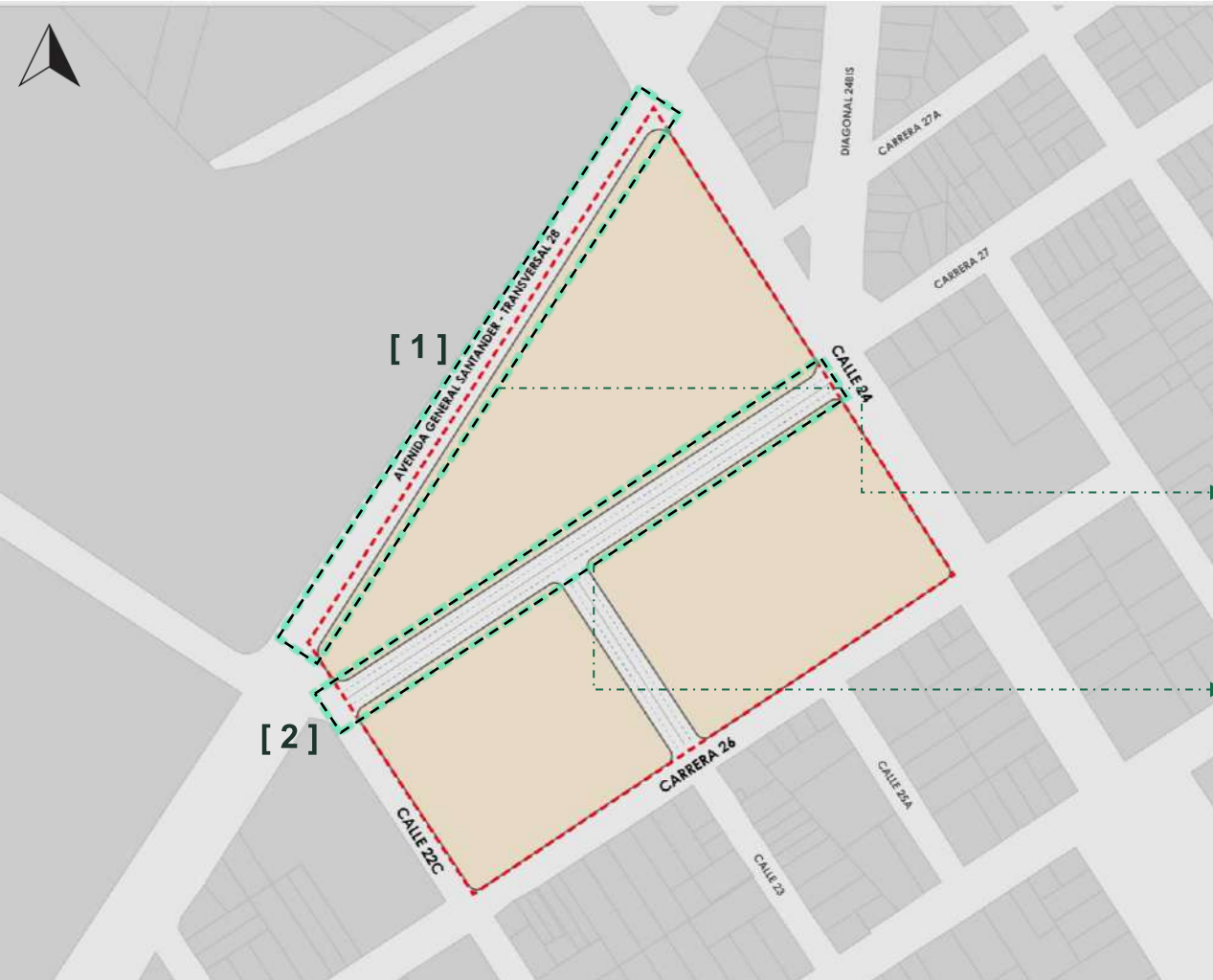
Sur: Carrera 26

Occidental: Calle 22 C

Vías Internas: Calle 23 – Calle 23 A – Carrera 27

3.3

FORMULACIÓN DE CARGAS GENERALES



OBLIGACIÓN DE CARÁCTER GENERAL

ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL VEHICULAR

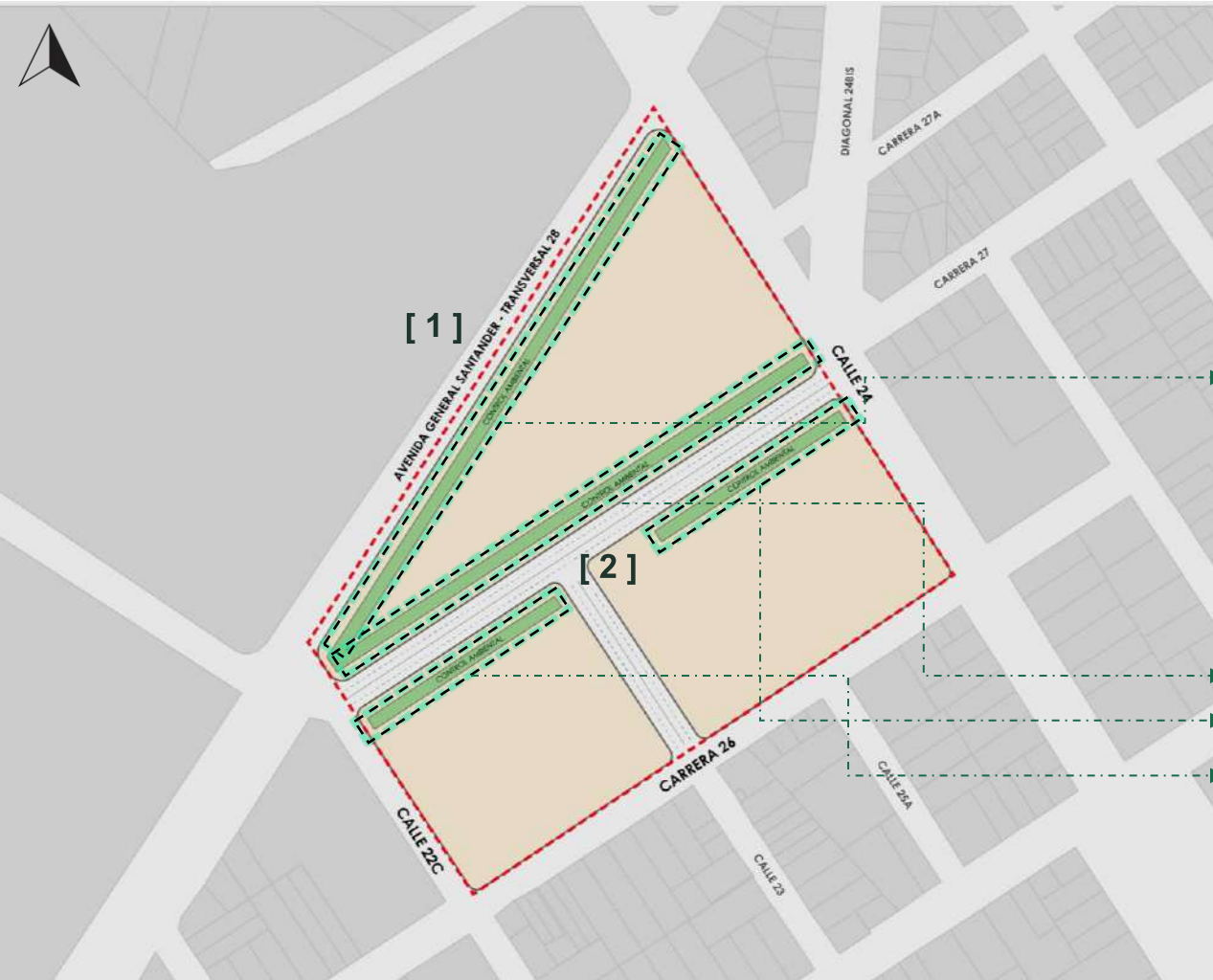
7.424,67 m² / 0,7 hectáreas

Art. 320 – Dec 555 de 2021

- [1] Perfil Vial V-3/Avenida General Santander (Transv. 28)
2,370,88 m²
- [2] Perfil Vial V-3E/Avenida Carrera 27*
5.053,79 m²

3.4

FORMULACIÓN DE CONTROLES AMBIENTALES



ÁREA NETA URBANIZABLE

31.031,80 m² / 3,10 hectáreas

[1] CONTROL AMBIENTAL No.1/Avenida General Santander
(Transv. 28)
1.206,28 m²

CONTROL AMBIENTAL No.2/Avenida Carrera 27
1.986,74 m²

[2] Control Ambiental 1 - 1.111,52 m²
Control Ambiental 2 - 440,91 m²
Control Ambiental 3 - 434,32 m²

Control Ambiental de 5 mts conforme con el Art. 154 Dec. Distrital 555 de 2021 para el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana

3.5

DESTINACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE



ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE

3.730,13 m² / 0,37 hectáreas

RECONFIGURACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE

3.730,13 m² / 0,37 hectáreas

[1]

Reconfiguración Perfil Vial V-3/Calle 23 y calle 23 a 1.690,41 m² (Fuera del área exigida en Obligaciones Urbanísticas) Art. 328 – Dec 555 de 2021

[2]

Parque Público No.1
2.039,72 m²

3.6

FORMULACIÓN DE CARGAS LOCALES



OBLIGACIÓN DE CARÁCTER LOCAL

16.630,05 m² / 1,66 hectáreas

Art. 328 – Dec 555 de 2021

A. CESION URBANÍSTICA EN SUELO

9.863,95 m² / 0,98 hectáreas

[1]	Parque Público No. 2 6.500,00 m ²	[2]	Parque Público No.3 1.916,23 m ²
[3]	Franja Circulación Peatonal/ Calle 22C (Andén 3.00 mts) 232,92 m ²	[4]	Franja Circulación Peatonal/ Carrera 26 (Andén 3.00 mts) 681,99 m ²
	[5]	Franja Circulación Peatonal/ Calle 24 (Andén 3.00 mts) 532,81 m ²	

B. CESION URBANÍSTICA EN ÁREA CONSTRUIDA (Equipamiento Público – Etapa 1 Art. 329 – Dec. 555 2021)

6.766,10 m² / 0,67 hectáreas

3.8

EDIFICABILIDAD DEL PROYECTO



MANZANA ÚTIL No.1

7.122,35 m² / 0,71 hectáreas

ALTURA (No. Pisos)

30 pisos de Altura

ÁREA TOTAL VENDIBLE (ICE)

135.609,52 m²

USO DEL SUELO PROPUESTOS

Residencial (Estrato 3) No VIS +
Equipamiento Público Construido

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

170.936,38 m²

Residencial (Estrato 3)

Área Total Construida

135.609,52 m² (Piso 3 en adelante)

Tamaño Unidades Vendibles

71,50 m²

Total Unidades Vendibles

1.896 unidades

Valor de Referencia Venta m²

\$ 8.500.000 COP

Equipamiento Público

Tipo 2

Área Total Construida

6.766,10 m² (2 pisos de altura)

3.8

EDIFICABILIDAD DEL PROYECTO

MANZANA ÚTIL No.2

7.122,35 m² / 0,71 hectáreas

ALTURA (No. Pisos)	USO DEL SUELO PROPUESTOS	ÁREA TOTAL VENDIBLE (ICE)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA
25 pisos de Altura	Residencial (VIP, VIS , Estrato 3) + Comercio y Servicios Tipo 3	89.927,23 m ² (Residencial E3 + Comercio y Servicios Tipo 3)	120.393,54 m ²
Comercio y Servicios Tipo 3 (Art. 233 – Dec. 555 de 2021)	Residencial (VIP 6%) – Art. 322 – Dec. 555 de 2021	Residencial (VIS 8%) – Art. 322 – Dec. 555 de 2021	Residencial (Estrato 3)
Área Total Construida	Área Total Construida	Área Total Construida	Área Total Construida
9.000 m ² (2 pisos de altura)	13.532,21 (Piso 3 al Piso 5)	17.409,31 (Piso 5 al Piso 9)	80.927,23 m ² (Piso 9 en adelante)
Valor de Referencia Venta m ²	Tamaño Unidades Vendibles	Tamaño Unidades Vendibles 50,00 m ²	Tamaño Unidades Vendibles
\$ 850.000 COP	45,00 m ²	Total Unidades Vendibles	71,50 m ²
	Total Unidades Vendibles	348 unidades	Total Unidades Vendibles
	290 unidades	Valor de Referencia Venta m ²	1.131 unidades
	Valor de Referencia Venta m ²	\$ 3.866.667 COP	Valor de Referencia Venta m ²
	\$ 2.485.714 COP		\$ 8.500.000 COP

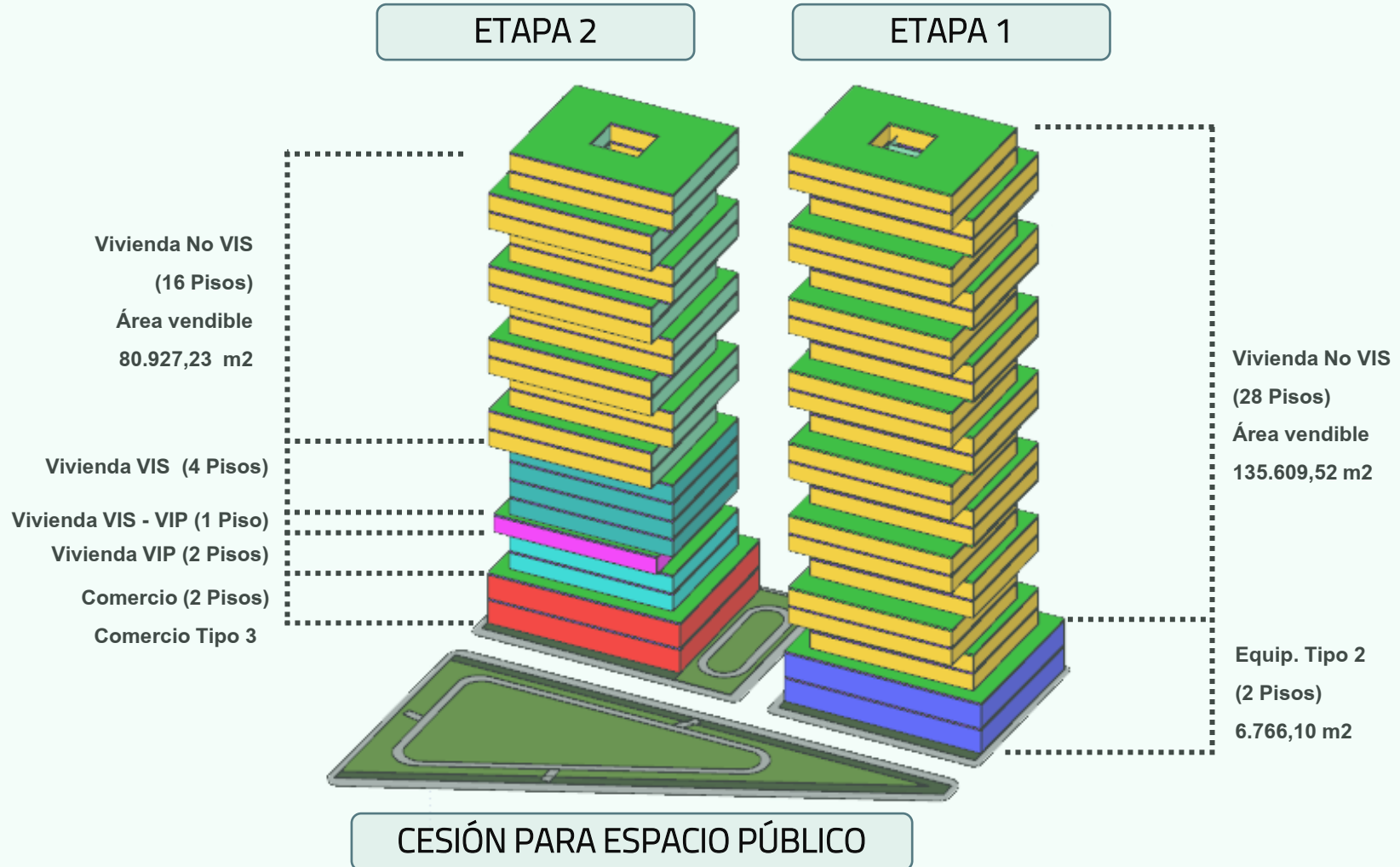
DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL DEL PROYECTO

USO PRINCIPAL

RESIDENCIAL
Destinación de vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio.
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

USO COMPLEMENTARIO

COMERCIAL Y DE SERVICIOS
Conjunto de actividades económicas.
Comercial y de servicios Tipo 3.
Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m².



USO COMPLEMENTARIO

DOTACIONAL
Los usos dotacionales albergan los equipamientos del sistema de Cuidado y Servicios Sociales.
Equipamientos Tipo 2. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor a 4.000 y hasta 15.000 m².
Art. 233

3.8

EDIFICABILIDAD DEL PROYECTO



Cuadro de Edificabilidad Propuesto por el Plan Parcial Samper Medoza		
Total Unidades Vendibles Manzana No.1 - No.2	3.665,00	und
Total Ventas del Proyecto Manzana No.1 - No.2	2.016.834.371.820,28	COP
Área Total Construida para (ICe) Manzana No.1 - No.2	225.536,75	m2
Índice de Construcción Base (ICb) / Aterreno <i>*Nota 1</i>	1,30	
Índice de Construcción Efectivo (ICe) / A.N.U <i>*Nota 2</i>	7,27	
Índice de Ocupación / A.U	0,80	
Área Total Construida para Índice del Proyecto (Equip-VIP-VIS-E4-Com)	256.003,06	m2
Índice de Construcción del Proyecto / A.N.U	8,25	
<i>*Nota 1:</i> Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación.(Art 266 - Dec 555 2021)		
<i>*Nota 2:</i> Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.(Art 266 - Dec 555 2021)		

Total Unidades Vendibles Manzana No.1 No.2	3.665,00	und
Total Ventas del Proyecto Manzana No.1 - No.2	2.016.834.371.820,28	COP
Índice de Personas x Vivienda VIS - VIP	2,20	hab
Total Población Residente VIS - VIP	1.403,60	hab
Índice de Personas x Vivienda E3	3,00	hab
Total Población Residente E3	9.081,00	hab
Total Población Residentel del Plan Parcial	10.484,60	hab
Espacio Público Efectivo del Plan Parcial	11.903,67	m2
Indicador de Espacio Público Efectivo	1,14	m2/ hab

Samper Mendoza

- CAP 4.-

GESTIÓN Y FINANCIACIÓN



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

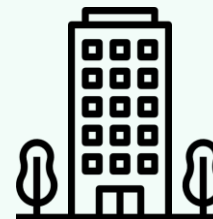
4.1.1. ESTRATEGIAS DE GESTION SOCIAL



PERSONAS
VINCULADAS
PROPIETARIAS Y NO
PROPIETARIAS

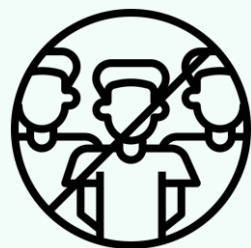
CANJE DE METROS CUADRADOS

ARTÍCULO 17.1.1 – DECRETO 563
DE 2023



M2 construido de acuerdo con M2 aportado

Mayor valor del suelo



PERSONAS NO
VINCULADAS

ENAJENACION VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN

ARTÍCULO 17.2 y 31 – DECRETO 563
DE 2023



RENOBO



EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ

Pago del avalúo comercial, localizado en el ámbito del proyecto y dos (02) alternativas de relocalización

4.1

POLÍTICA DE MORADORES

4.1.2. OBLIGACIONES TRANSITORIAS

1.

MOVILIZACIÓN

Propietarios de vivienda y actividades productivas

ARTÍCULO 21 – DECRETO 563 DE 2023



3.

LUCRO CESANTE

Arrendamientos y actividades productivas

ARTÍCULO 23 – DECRETO 563 DE 2023



2.

ARRENDAMIENTO

Pago de arrendamiento a propietarios de vivienda y actividades productivas

ARTÍCULO 22 – DECRETO 563 DE 2023



4.

OTROS

*Pago gastos de manejo y reinstalación de las actividades productivas

*Nota: Este mecanismo no se encuentra explícito en el Decreto 563 de 2023



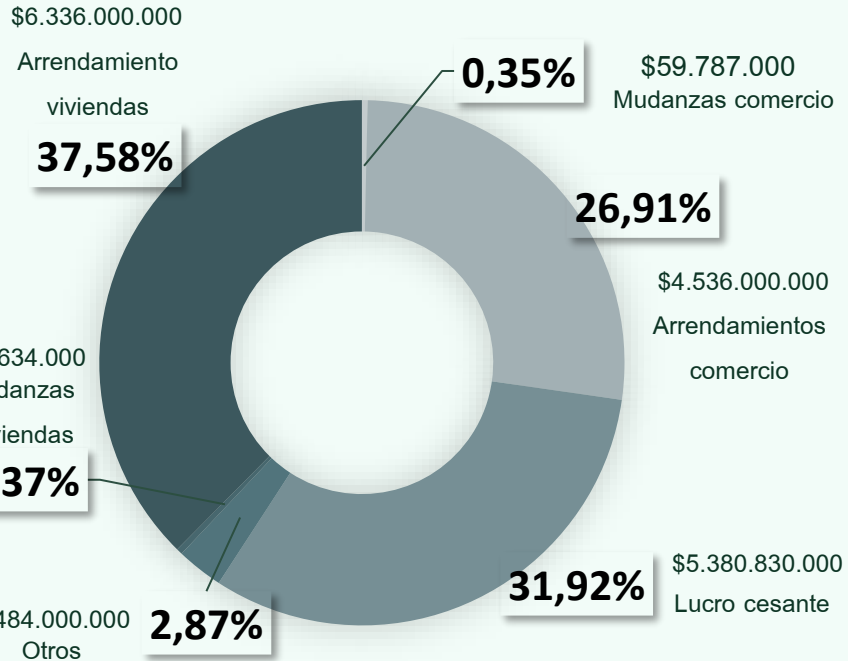
4.1.2. OBLIGACIONES TRANSITORIAS

TOTAL MORADORES
\$33.571.942.546,30

RENOBO
\$8.206.818.546,30

TOTAL MORADORES
\$25.364.185.000,00

UAU 1



TOTAL UAU 1
\$16.859.251.000,00



- Equipo de comunicaciones
(Divulgación, participación)



- Equipo social (Acompañamiento psicosocial y asesoría)

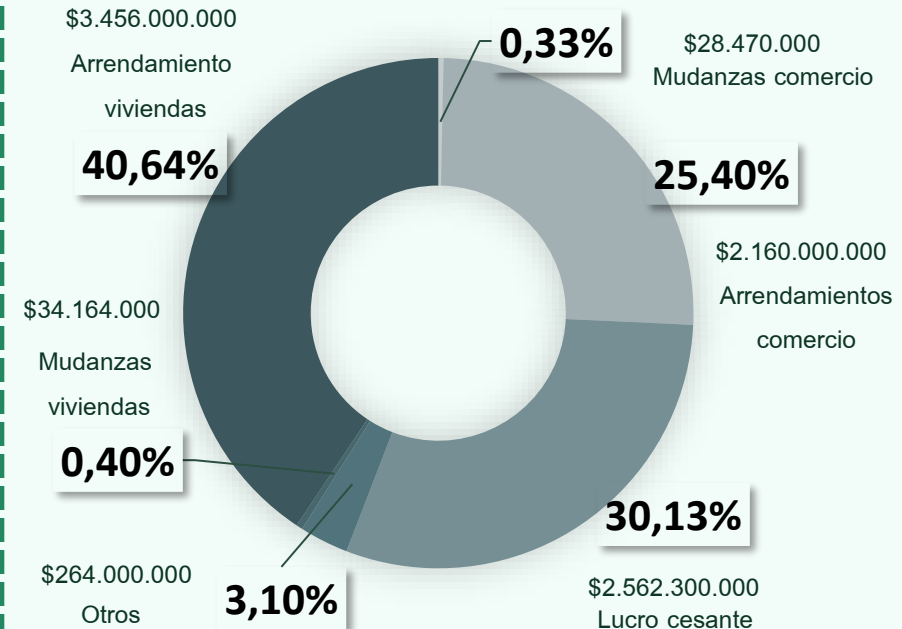


- Equipo técnico - jurídico (Gestión predial y asesoría jurídica)

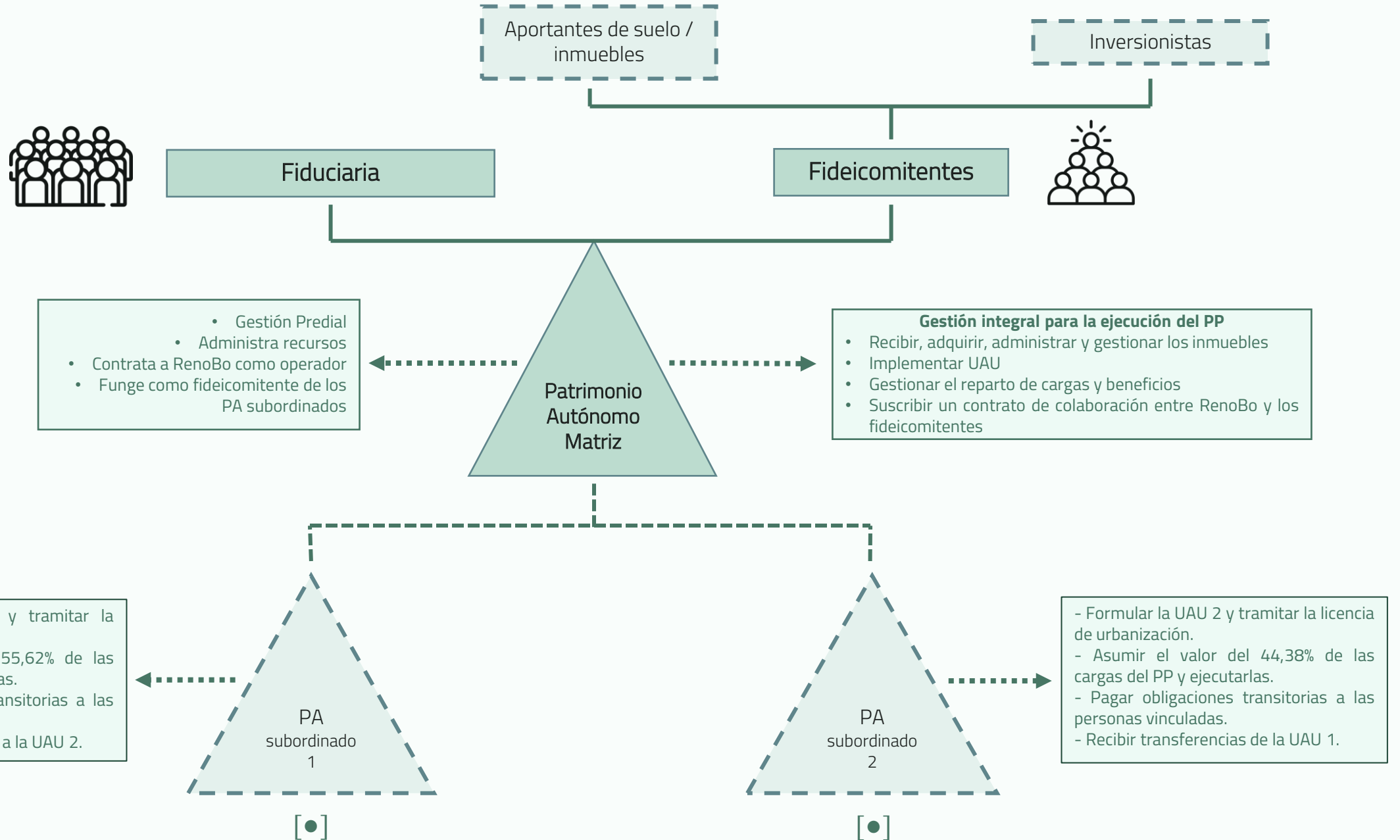


- Otras actividades

UAU 2



TOTAL UAU 2
\$8.504.934.000,00



4.2

CONDICIONES INICIALES – PLANTEAMIENTO DEL PLAN PARCIAL

Área bruta	38.456,47
------------	-----------

Propietario	Área Predial m2 a comprar	% de participación en el área total	Valor inicial por m2	Valor inicial total (\$) (Vi)	% de participación en el valor total
TOTAL	34.538,69	100%	\$ 3.500.000,00	\$ 120.885.401.000,00	100%

Cuadro De Áreas General

Área de Verificación	38.456,47
Cargas generales	7.424,67
Área Neta Urbanizable	31.031,80
Control Ambiental	3.193,02
Cesiones	20.360,18
Espacio Público	12.146,36
Equipamientos	6.766,10
Vías	1.447,72
Área Útil	14.244,70

Áreas	
Espacio público	12.146,36
Equipamientos	6.766,10
Vías	1.447,72
Comercio	9.000,00

Áreas de Vivienda	
Vivienda E3	216.536,75
Vivienda VIS	17.409,32
Vivienda VIP	13.056,99
TOTAL	247.003,06

4.3

COSTEO DE CARGAS URBANÍSTICAS

COSTEO DE CARGAS URBANÍSTICAS					
Cargas	Área (m2)	Costo total		ITEM	Costo por m2
Espacio Público	12.146	\$ 10.931.727.060		Parques (\$/m2)	\$ 900.000
Equipamientos	6.766	\$ 14.208.815.275		Equipamientos (US\$/m2)	\$ 2.100.000
Vías	1.448	\$ 1.013.401.690		Vías (\$/m2)	\$ 700.000
Total	20.360	\$ 26.153.944.025			

4.4

INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS

INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS						
Ingresos por Ventas					Uso	Precio de venta m2 construido (\$)
Usos	UAU 1	UAU 2	Total	%		
Vivienda E3	\$ 1.126.424.175.581	\$ 714.138.202.819	\$ 1.840.562.378.400	91%	Vivienda E3	\$ 8.500.000
Vivienda VIS	\$ -	\$ 67.316.043.810	\$ 67.316.043.810	3%	Vivienda VIS	\$ 3.866.667
Vivienda VIP	\$ -	\$ 32.455.949.610	\$ 32.455.949.610	2%	Vivienda VIP	\$ 2.485.714
Comercio	\$ -	\$ 76.500.000.000	\$ 76.500.000.000	4%	Comercio y Servicios	\$ 8.500.000
Total	\$ 1.126.424.175.581	\$ 890.410.196.239	\$ 2.016.834.371.820	100%		
% participación	55,9%	44,1%	100%			

4.5

COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Usos	UAU 1	UAU 2	Total
Vivienda E3	\$ 463.821.719.357	\$ 294.056.907.043	\$ 757.878.626.400
Vivienda VIS	\$ -	\$ 36.559.575.486	\$ 36.559.575.486
Vivienda VIP	\$ -	\$ 18.932.637.240	\$ 18.932.637.240
Comercio	\$ -	\$ 13.500.000.000	\$ 13.500.000.000
Total	\$ 463.821.719.357	\$ 364.549.119.769	\$ 828.370.839.126
% participación	56,1%	43,9%	100%

USO	Costo de construcción/m2 (\$)
Vivienda E3	\$ 3.500.000
Vivienda VIS	\$ 2.100.000
Vivienda VIP	\$ 1.450.000
Comercio y Servicios	\$ 1.500.000

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

				Costos Indirectos	% sobre ventas
	UAU 1	UAU 2	Total		
Costos indirectos	333.421.555.972	263.561.418.087	596.982.974.059	Honorarios	13,0%
% participación	56%	44%	100%	Impuestos	4,7%
				Gastos Administración	0,3%
				Gastos Ventas	2,0%
				Gastos Financieros	4,0%
				Plan Gestión Social	5,6%
				Total	29,6%

PLAN DE GESTIÓN SOCIAL	\$ 18.671.607.134,43	\$ 14.759.439.412,87
------------------------	----------------------	----------------------

4.6

CÁLCULO UTILIDAD DEL PROYECTO

CÁLCULO UTILIDAD

	UAU 1	UAU 2	Total	USO	Utilidad sobre ventas
Vivienda E3	168.963.626.337	107.120.730.423	276.084.356.760	Vivienda E3	15%
Vivienda VIS	-	8.751.085.695	8.751.085.695	Vivienda VIS	13%
Vivienda VIP	-	3.245.594.961	3.245.594.961	Vivienda VIP	10%
Comercio	-	13.005.000.000	13.005.000.000	Comercio y Servicios	17%
Total	168.963.626.337	132.122.411.079	301.086.037.416		
% participación	20%	16%	36%		

4.7

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 2.016.834.371.820,28	100,0%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 826.870.839.126,00	41,0%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 596.982.974.058,80	29,6%
4. Utilidad (U)	\$ 301.086.037.416,33	14,9%
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 291.894.521.219,15	14,5%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 26.153.944.025,20	1,3%
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 265.740.577.193,95	13,2%
8. Valor inicial (Vi)	\$ 120.885.401.000,00	6,0%
9. Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 144.855.176.193,95	7,2%

	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto
Valor inicial del suelo	\$ 120.885.401.000,00	\$ 3.143.434,73
Valor residual del suelo	\$ 265.740.577.193,95	\$ 6.910.165,75
Diferencia	\$ 144.855.176.193,95	\$ 3.766.731,03

Porcentaje de aumento	120%
------------------------------	-------------

% Participación en plusvalías (depende de la reglamentación del municipio)	0%
---	-----------

10. Participación en plusvalías	\$	0,0%
11. Remuneración final de los propietarios (vr. Inicial + 50% plusvalía)	\$ 265.740.577.193,95	13,2%

4.7

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

	UAU 1	UAU 2	TOTAL
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	1.126.424.175.581	890.410.196.239	2.016.834.371.820
2. Costos directos de construcción (Cc)	463.821.719.357	363.049.119.769	826.870.839.126
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	333.421.555.972	263.561.418.087	596.982.974.059
4. Utilidad (U)	168.963.626.337	132.122.411.079	301.086.037.416
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 160.217.273.914,96	\$ 131.677.247.304,18	\$ 291.894.521.219
% de distribución de las cargas por aprovechamiento	55,85%	44,15%	100%
% de distribución de las cargas para disminuir transferencias	14,65%	35,05%	100%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 14.607.265.350	\$ 11.546.678.675	\$ 26.153.944.025
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 145.610.008.564,67	\$ 120.130.568.629,28	\$ 265.740.577.193,95
Área bruta por manzana	19.228	19.228	38.456
Vr.residual por m2	\$ 7.572.718,52	\$ 6.247.612,99	\$ 6.910.165,75
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	132.870.288.596,97	132.870.288.596,97	265.740.577.193,95
Transferencias	\$ 12.739.719.967,70	-\$ 12.739.719.967,70	\$ -

4.8

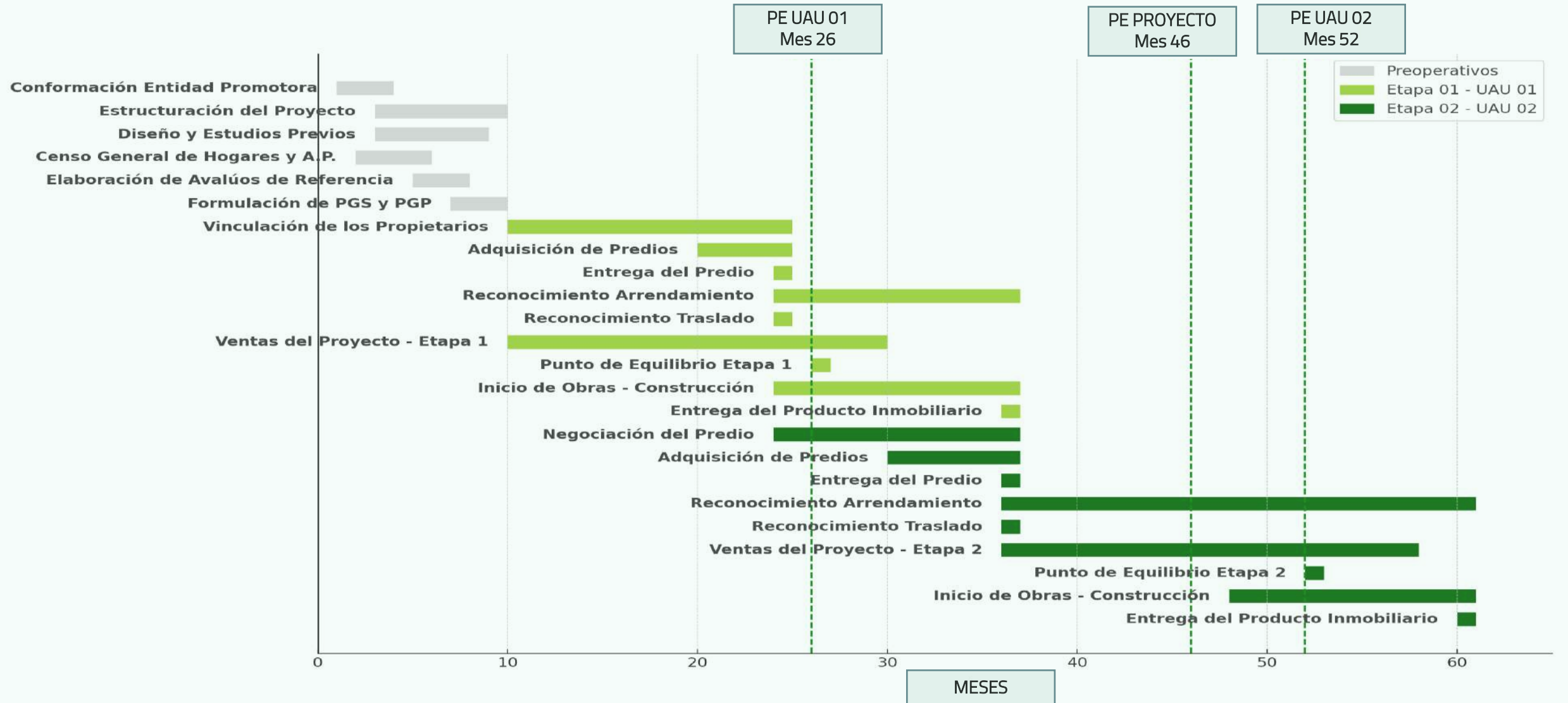
BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS

BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS

	UAU 1	UAU 2	TOTAL
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.113.684.455.613,10	\$ 903.149.916.207,17	\$ 2.016.834.371.820,28
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 463.821.719.356,80	\$ 363.049.119.769,20	\$ 826.870.839.126,00
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 333.421.555.971,92	\$ 263.561.418.086,89	\$ 596.982.974.058,80
4. Utilidad (U)	\$ 168.963.626.337,12	\$ 132.122.411.079,21	\$ 301.086.037.416,33
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 147.477.553.947,27	\$ 144.416.967.271,88	\$ 291.894.521.219
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 14.607.265.350,29	\$ 11.546.678.674,91	\$ 26.153.944.025,20
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 132.870.288.596,97	\$ 132.870.288.596,97	\$ 265.740.577.193,95
Vr.residual por m2	\$ 6.910.165,75	\$ 6.910.165,75	\$ 6.910.165,75

EJECUCIÓN DEL PROYECTO

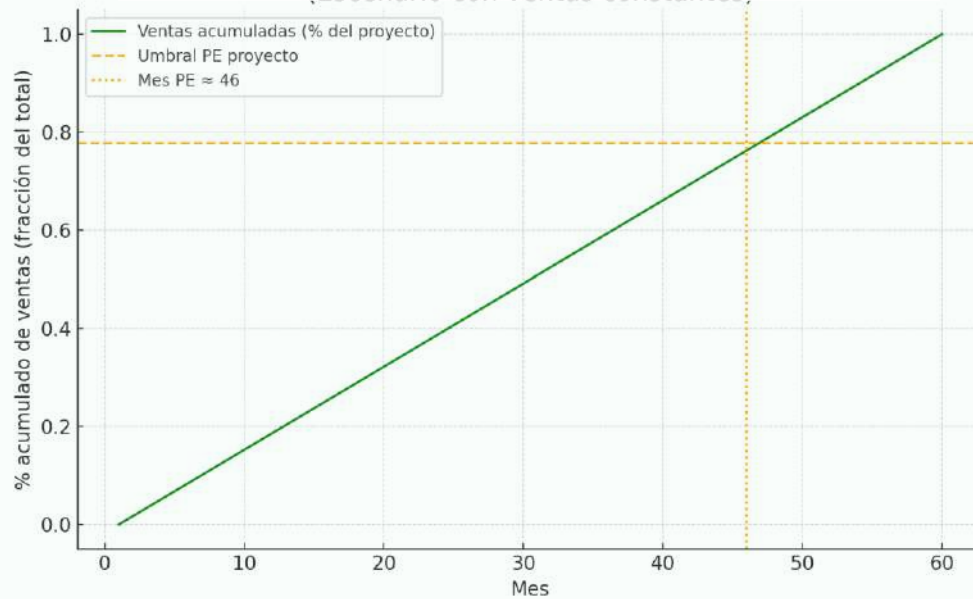
ESCENARIO No. 1 – 60 MESES (Muy optimista)



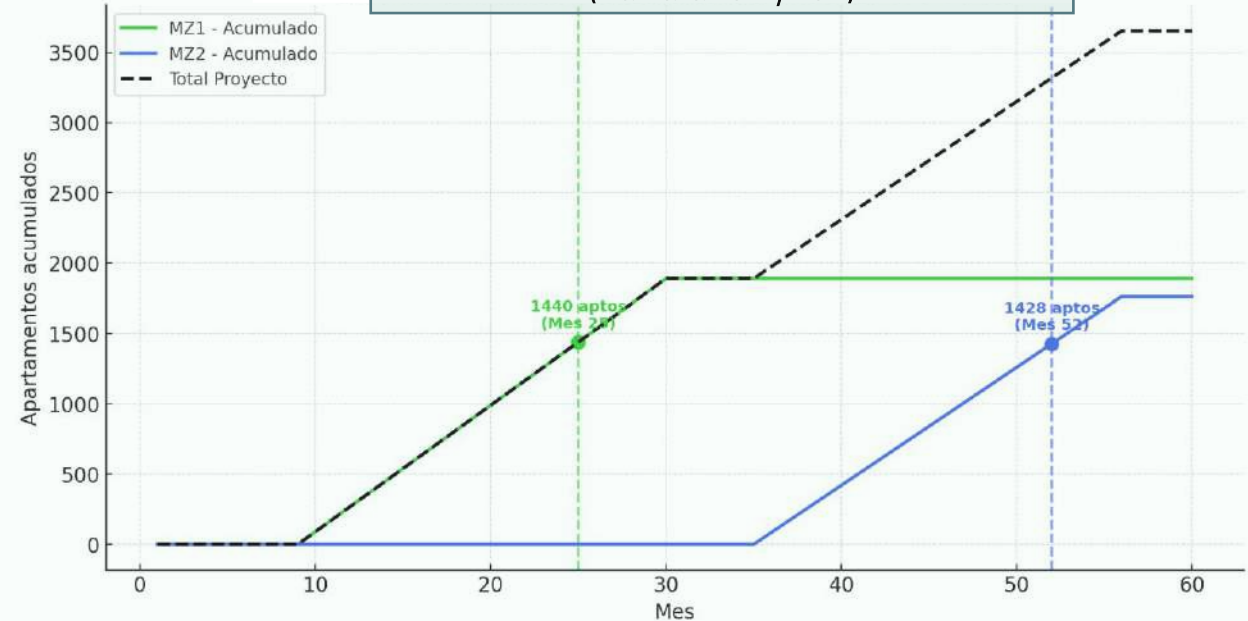
EJECUCIÓN DEL PROYECTO

ESCENARIO No. 1 – 60 MESES (Muy optimista)

PE – Ventas acumuladas vs. Umbral de costos (Escenario con ventas constantes)



Ventas acumuladas de apartamentos (Manzana No 1 y No 2)



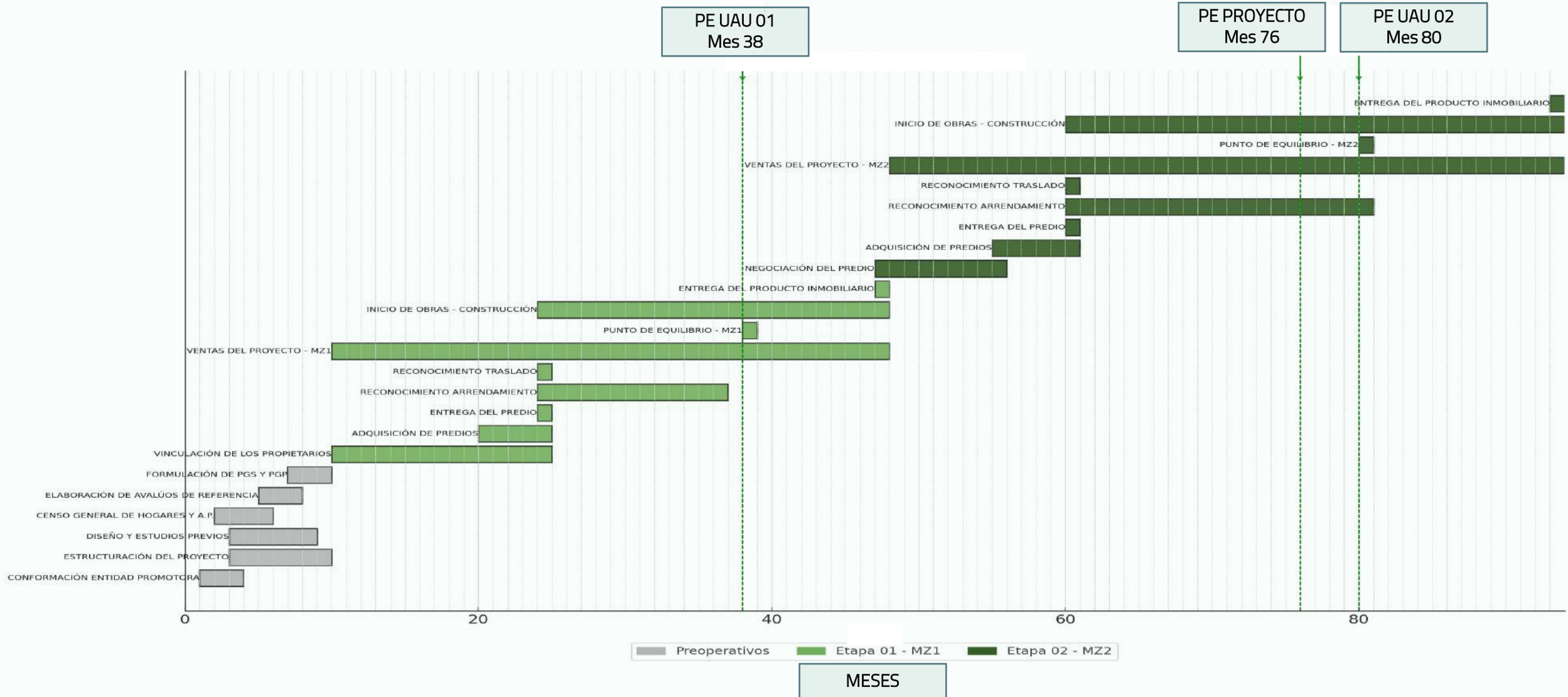
SOLUCIÓN: Pasar de ventas constantes a ventas con curva de absorción

Meses iniciales → bajas ventas (2–3 aptos/mes por sala de ventas, compradores “explorando”).
Meses medios → pico de ventas (la mayor absorción, 80–100 aptos/mes si hay mucha demanda y varias salas).
Meses finales → baja otra vez (ya queda el stock más difícil de colocar).

2. Cambiar la duración de las ventas
 En vez de 60 meses, llevarlo a 72, 84 o hasta 93 meses.
 Esto baja el promedio de unidades por mes (ej: 1.896 aptos ÷ 93 meses = 20 aptos/mes).

3. Vender por etapas escalonadas
 Lanzar primero la manzana No 1 (Etapa 1)
 No habría de tener ventas constantes, sino picos más pequeños por etapa.
 Se analizó la absorción real del mercado DANE / Galería Inmobiliaria / CAMACOL sobre absorción en esa zona.

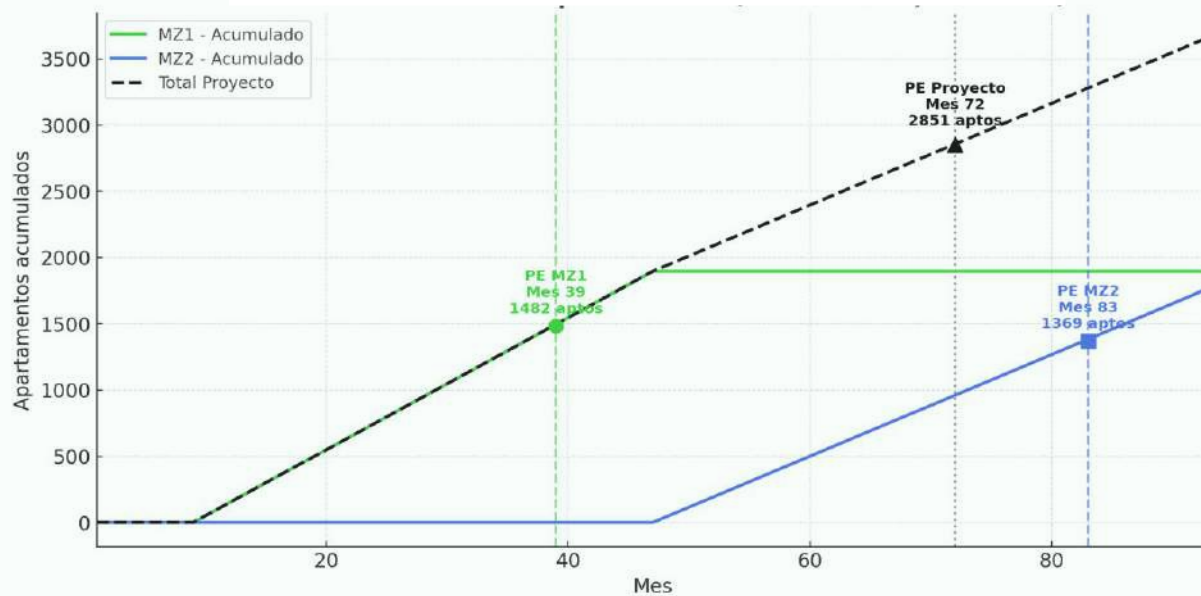
ESCENARIO No. 2 – 93 MESES (Razonable)



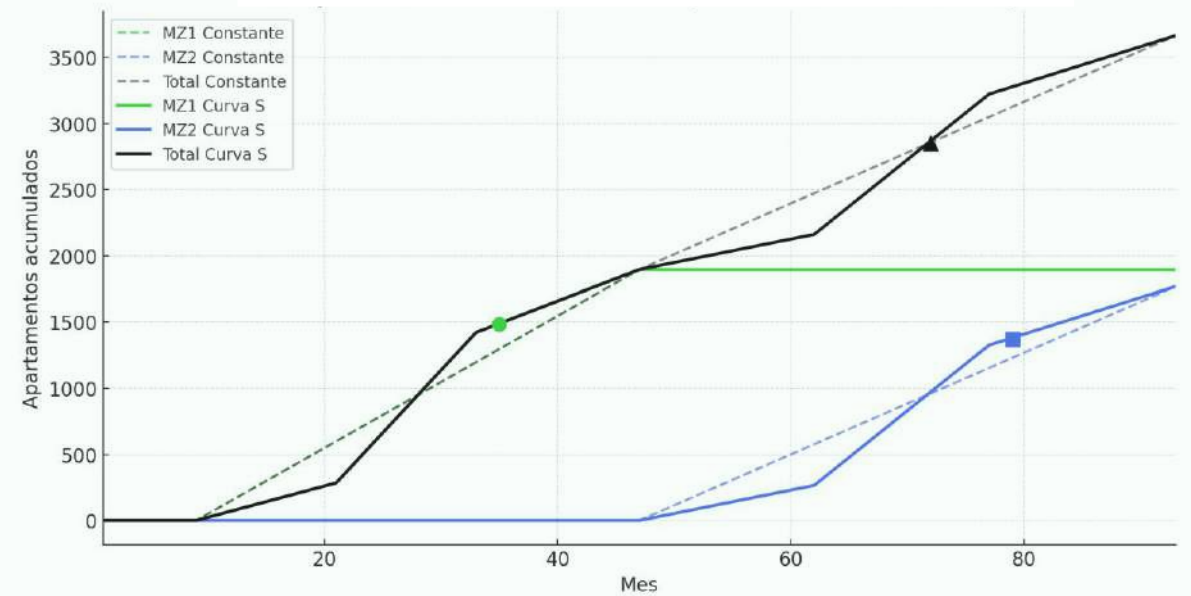
EJECUCIÓN DEL PROYECTO

ESCENARIO No. 2 – 93 MESES (Razonable)

Ventas acumuladas de apartamentos (Secuenciales 93 meses)



Comparación Ventas acumuladas (Constante vs Curva en S)

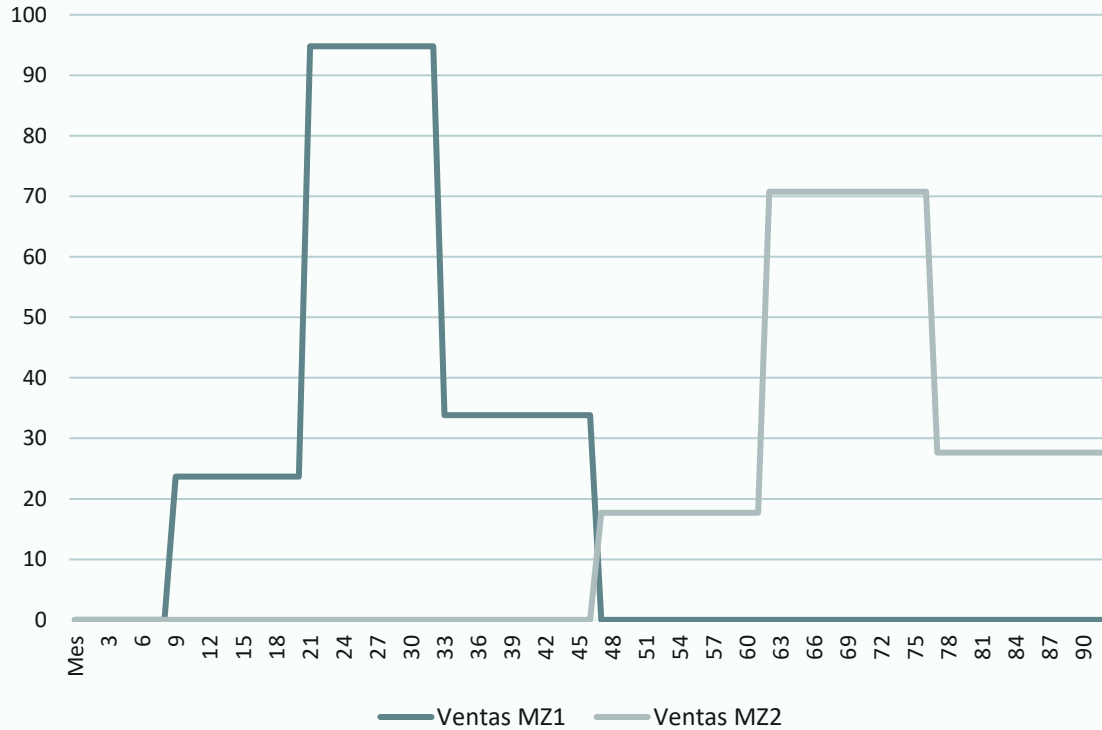


Concepto	UAU 01 (MZ1)	UAU 02 (MZ2)
Punto de Equilibrio Estimado	79,27% - Mes 26	76,81% - Mes 52
Tiempo Estimado Ventas	19 Meses	21 Meses
Entrega de Producto Inmobiliario	Mes 36	Mes 60

Etap	Unidades Totales	Mes inicio ventas	Mes fin ventas	Duración (meses)	Tasa mensual aprox.	PE (%)	Unidades en PE	Mes de PE (≈)
UAU 1	1.896	10	47	38	49,9	78.2%	1.482	39
UAU 2	1.769	48	93	46	38,5	77.4%	1.369	83
Proyecto	3.665	10	93	84		77.8%	2.851	72

ESCENARIO No. 2 – 93 MESES (Razonable)

Cantidad Ventas Proyectadas por mes



ITEM	UAU 01 (MZ1)	UAU 02 (MZ2)
Valor del Lote (Vi)	\$ 55.240.938.300	\$ 70.402.572.000
Costos Directos de Construcción (Cc)	\$ 318.309.459.731	\$ 250.170.673.011
Costos Indirectos del Proyecto (Cic)	\$ 110.139.622.916	\$ 73.733.112.759
Costo Total de Urbanismo (Cu)	\$ 9.564.323.065	\$ 16.537.292.504
Política de Moradores (PM)	\$ 16.859.251.000	\$ 8.504.934.000
TOTAL COSTOS	\$ 509.113.595.012	\$ 419.348.584.274
% sobre Ventas	79,27%	76,81%

ALIANZAS FINANCIERAS ESTRATÉGICAS

BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

- Negociar **tasas preferenciales** o períodos de gracia para tus compradores.
- Facilitar **preaprobaciones rápidas** durante ferias o salas de ventas.

CAJAS DE COMPENSACIÓN

- Integrar **subsidios concurrentes** (nacionales + cajas) para cuota inicial.
- Hacer jornadas conjuntas de información.

FINTECH Y PLATAFORMAS DIGITALES

- Simuladores de crédito en línea integrados a tu página de ventas.
- Soluciones de ahorro programado para cuota inicial.

ENTIDADES PÚBLICAS (PROGRAMAS VIS/VIP)

Coordinar con programas de subsidio (Mi Casa Ya, Distritales). Hacer de tu proyecto "elegible" dentro de las convocatorias.



Caja de compensación



ANTES



DESPUÉS



4.10

CONCLUSIONES DEL PROYECTO

ANTES

1. ÁREA PÚBLICA 3.917,78 M2
2. ÁREA PRIVADA 34.538,78 M2
3. ÁREA ESPACIO PÚBLICO DE PROXIMIDAD 0 M2
4. ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO 0 M2 / HAB
5. EQUIPAMIENTO PÚBLICO 0 M2
6. NÚMERO DE VIVIENDAS 170 UND

DESPUÉS

1. ÁREA PÚBLICA 12.146,36 M2
2. ÁREA PRIVADA 14.244,70 M2
3. ÁREA ESPACIO PÚBLICO DE PROXIMIDAD 11.903,67 M2
4. ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO 1,16 M2 / HAB
5. EQUIPAMIENTO PÚBLICO 6.766,10 M2
6. NÚMERO DE VIVIENDAS 3.6657 UND

Sampers Mendoza

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia