



Grecia Fernanda Ojeda Torres
Luis Fernando Osman Cabezas
Luis Alejandro Castellanos Rodríguez

PLAN PARCIAL

ESTACIÓN 15



ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN

- Límite **norte**: Calle 63
- Límite **oriental**: Av. Caracas y PLMB
- Límite **sur**: Calle 59
- Límite **occidental**: Cra. 16



Localidad 13 – Teusaquillo

- Limítrofe con 2 – Chapinero y 12 – Barrios Unidos

UPL 32 – Teusaquillo

- Limítrofe con 24 – Chapinero y 33 Barrios Unidos

ESPACIO PÚBLICO



El PP tiene 80.247 m²

Suelo privado = 60.815 m² (75.8%)

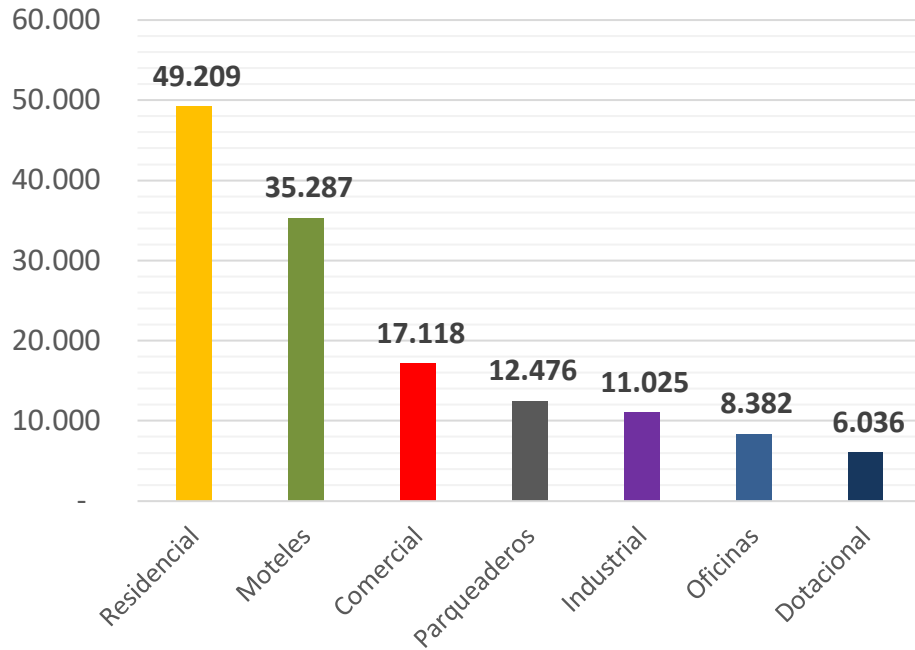
Suelo público = 19.432 m² (24.2%)

El suelo público se compone completamente por vías (calzadas y andenes).

Índice de Espacio Público Efectivo por habitante de 0 m²/hab en el ámbito de planificación.

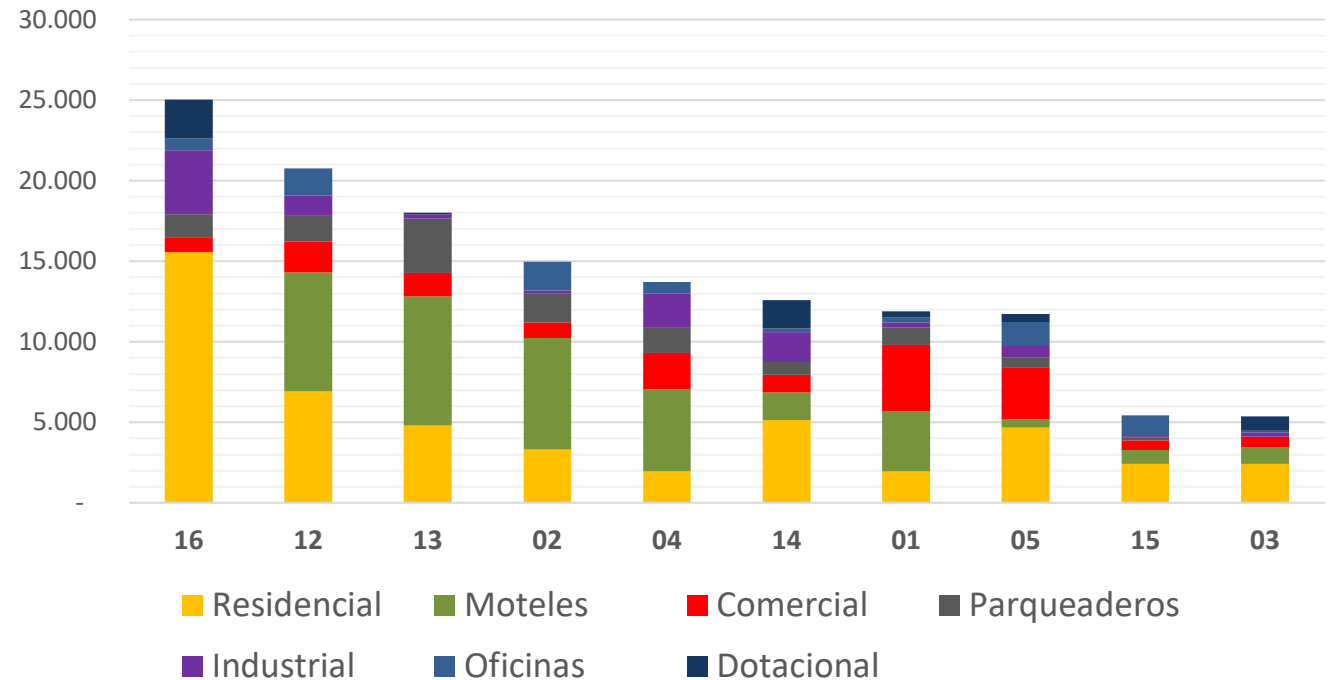
CONDICIONES PREDIALES

Área construida por uso



- El PP abarca **10 manzanas** compuestas por **234 lotes** de los cuales **41 son PH**.
- En los 234 lotes existen **865 unidades inmobiliarias**.
- Existe un total de **139.532 m² construidos**, para un **IC** inicial promedio de **2,29**.
- Este volumen se reparte en los siguientes usos:

Área construida por manzana



CONDICIONES PREDIALES

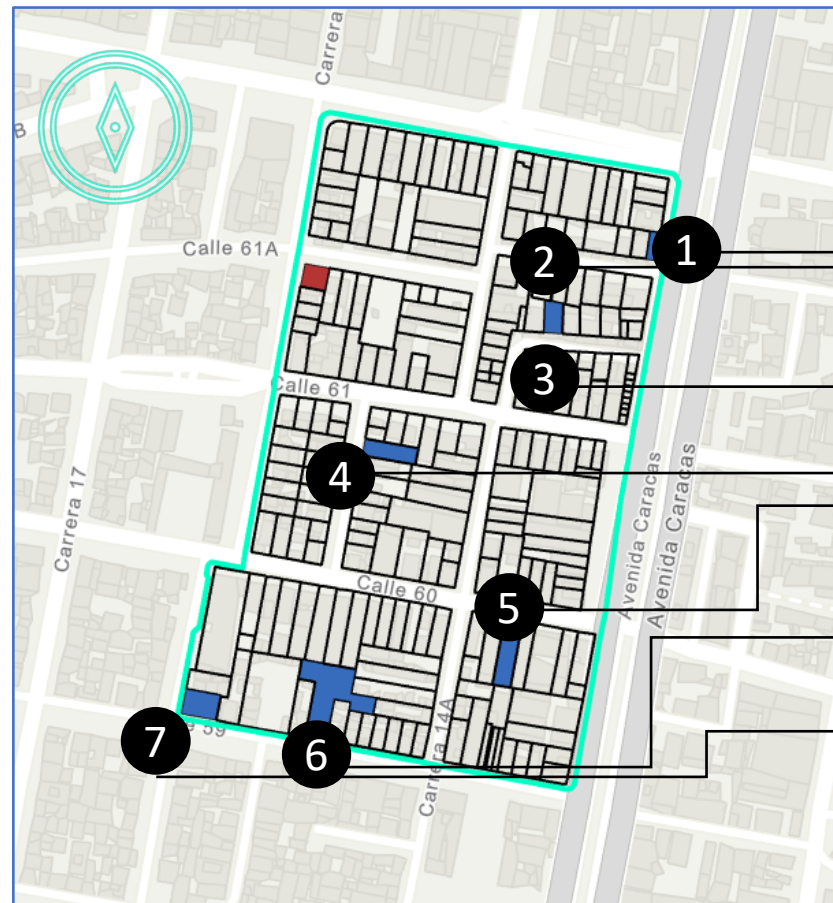
- Frente a los usos pre-existentes, tenemos las siguientes cifras:

Residencial

Personas y Viviendas por Manzana		
Manzanas	Personas	Viviendas
1	88	30
2	118	37
3	102	53
4	26	7
5	59	19
12	113	44
13	123	44
14	98	38
15	51	22
16	362	130
Total	1140	425

- 648 personas viven en **arriendo** (56%).
- El 73% de las viviendas están habitadas por **hogares de una o dos personas**.
- La proporción de hogares **unipersonales** es el doble del promedio de la ciudad.
- Cerca del 80% de las viviendas son **apartamentos**.
- BIC – Uso residencial**

Dotacional



- Colegio Capacitación 2000
- Fundación Jaime Manzur
- Fundación Universitaria San Martín – Odontología
- Fundación Universitaria San Martín – Odontología
- Iglesia de Dios Ministerial de Jesucristo Internacional
- Colegio Filadelfia para Sordos
- IPS Proseguir

Fuente: Encuesta Multipropósito 2021.



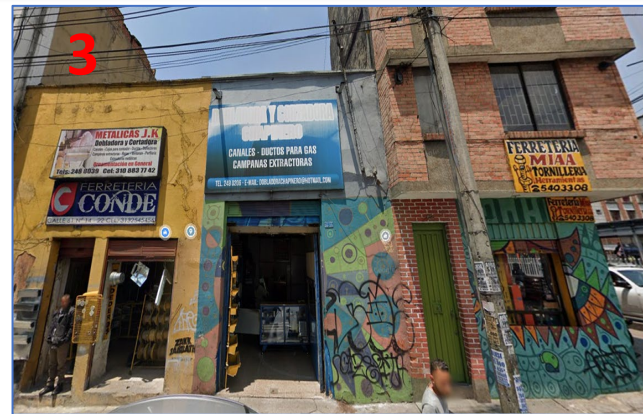
CONDICIONES PREDIALES

Comercio / Servicios / Industria (bodegas)

1. Sobresale el uso de moteles.



2. Existe un clúster de servicios odontológicos derivados de la presencia de la Universidad.



3. Presencia de comercio de baja escala, estacionamientos y bodegas.

CONDICIONES SOCIALES

1. Polígono **Estrato 3**.

2. El 96% del déficit habitacional es **cuantitativo**:

Condición de déficit cuantitativo	%
Humedades en el techo o en las paredes	12,9%
Goteras en el techo	6,2%
Grietas en techos y paredes	7,2%
Fallas en tuberías, cañerías o desagües	3,3%
Grietas en el piso	2,2%
Cielorrasos o tejas en mal estado	2,6%
Escasa ventilación	1,7%

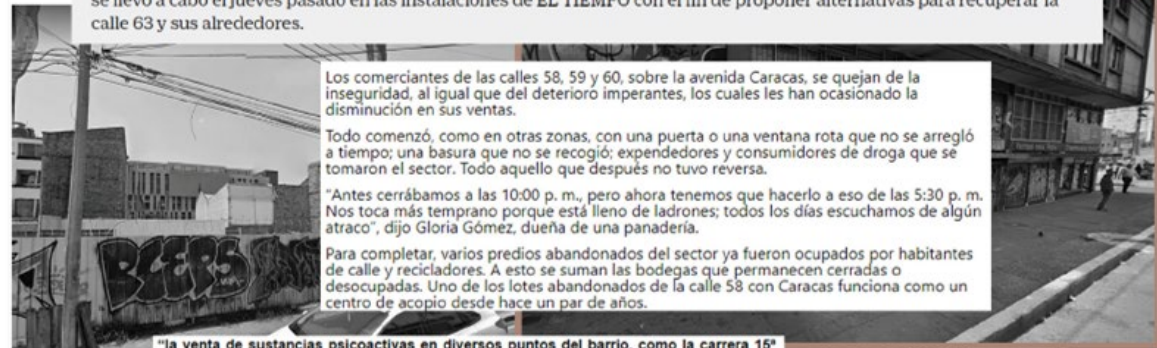
Fuente: Encuesta Multipropósito 2021.

3. Delincuencia, consumo de estupefacientes y microtráfico.

4. Zona receptora de **habitantes de calle** desde la intervención del Cartucho (2000) y de la Calle del Bronx (2015).

LA CALLE 63 ESTÁ EN LA MIRA

Por lo menos seis compromisos adquirieron la Alcaldía Local de Teusaquillo, la Junta Administradora Local, Misión Bogotá, el CAI de San Luis, el Movimiento Cívico Zona 13 y los vecinos del sector en el Tinto por la calle 63, encuentro que se llevó a cabo el jueves pasado en las instalaciones de EL TIEMPO con el fin de proponer alternativas para recuperar la calle 63 y sus alrededores.



Los comerciantes de las calles 58, 59 y 60, sobre la avenida Caracas, se quejan de la inseguridad, al igual que del deterioro imperantes, los cuales les han ocasionado la disminución en sus ventas.

Todo comenzó, como en otras zonas, con una puerta o una ventana rota que no se arregló a tiempo; una basura que no se recogió; expendedores y consumidores de droga que se tomaron el sector. Todo aquello que después no tuvo reversa.

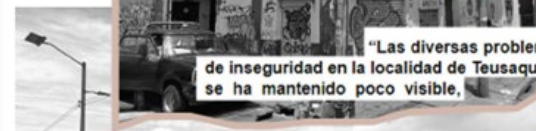
"Antes cerrábamos a las 10:00 p. m., pero ahora tenemos que hacerlo a eso de las 5:30 p. m. Nos toca más temprano porque está lleno de ladrones; todos los días escuchamos de algún atraco", dijo Gloria Gómez, dueña de una panadería.

Para completar, varios predios abandonados del sector ya fueron ocupados por habitantes de calle y recicladores. A esto se suman las bodegas que permanecen cerradas o desocupadas. Uno de los lotes abandonados de la calle 58 con Caracas funciona como un centro de acopio desde hace un par de años.

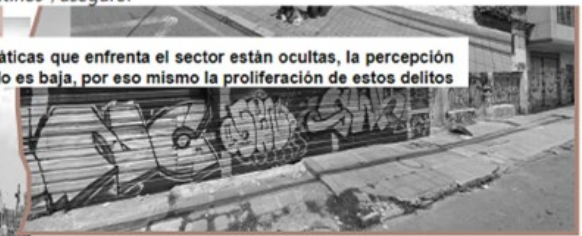
"la venta de sustancias psicoactivas en diversos puntos del barrio, como la carrera 15" con calle 60 por ejemplo, en donde se selló un establecimiento dedicado al expendio de drogas, centros de reciclaje ilegal en donde también hay venta de armas, el intercambio de objetos robados por alucinógenos, además de la presencia de bares con exceso de ruido que funcionan como "amanecederos" y aumento de la prostitución"



Para Berta Rojas, residente de la calle 59, el resultado de todo eso ha sido una inseguridad rampante. "No hay orden. Los delincuentes y los jibaros son quienes comandan esta zona, sin que las autoridades hagan algo. Para completar, tenemos que aguantarnos los prostibulos clandestinos", aseguró.



"Las diversas problemáticas que enfrenta el sector están ocultas, la percepción de inseguridad en la localidad de Teusaquillo es baja, por eso mismo la proliferación de estos delitos se ha mantenido poco visible,



Chapinero Occidental, un nido oculto de delitos a punto de explotar

Chapinero Occidental, (Localidad de Teusaquillo), está convertido en un nido de delincuencia que alberga: expendio de drogas, venta de armas, objetos robados, prostitución, sitios de rumba conocidos como "amanecederos", los cuales traen bastantes perjuicios a la ciudadanía.

Fuente: Concejo de Bogotá, El Tiempo

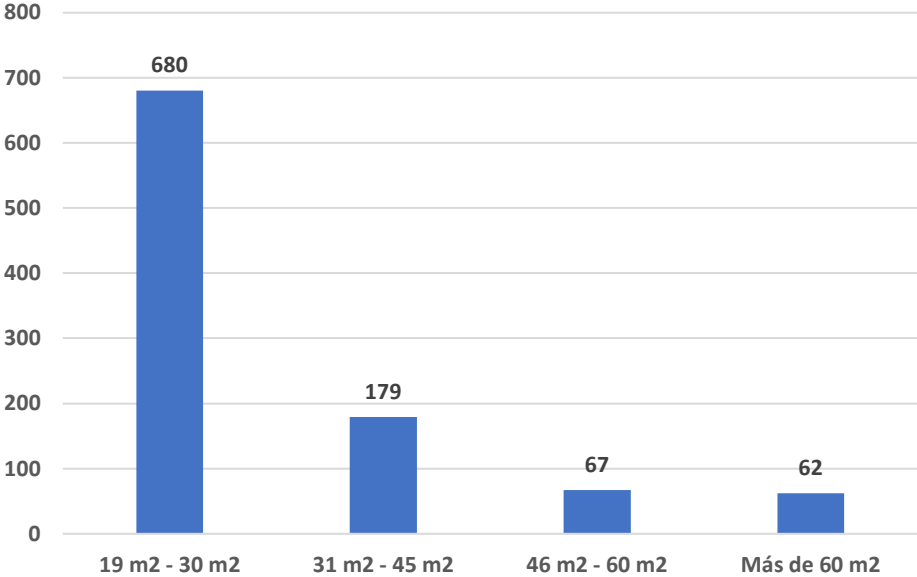
Fuente: Landínez, C. (2023).

MERCADO

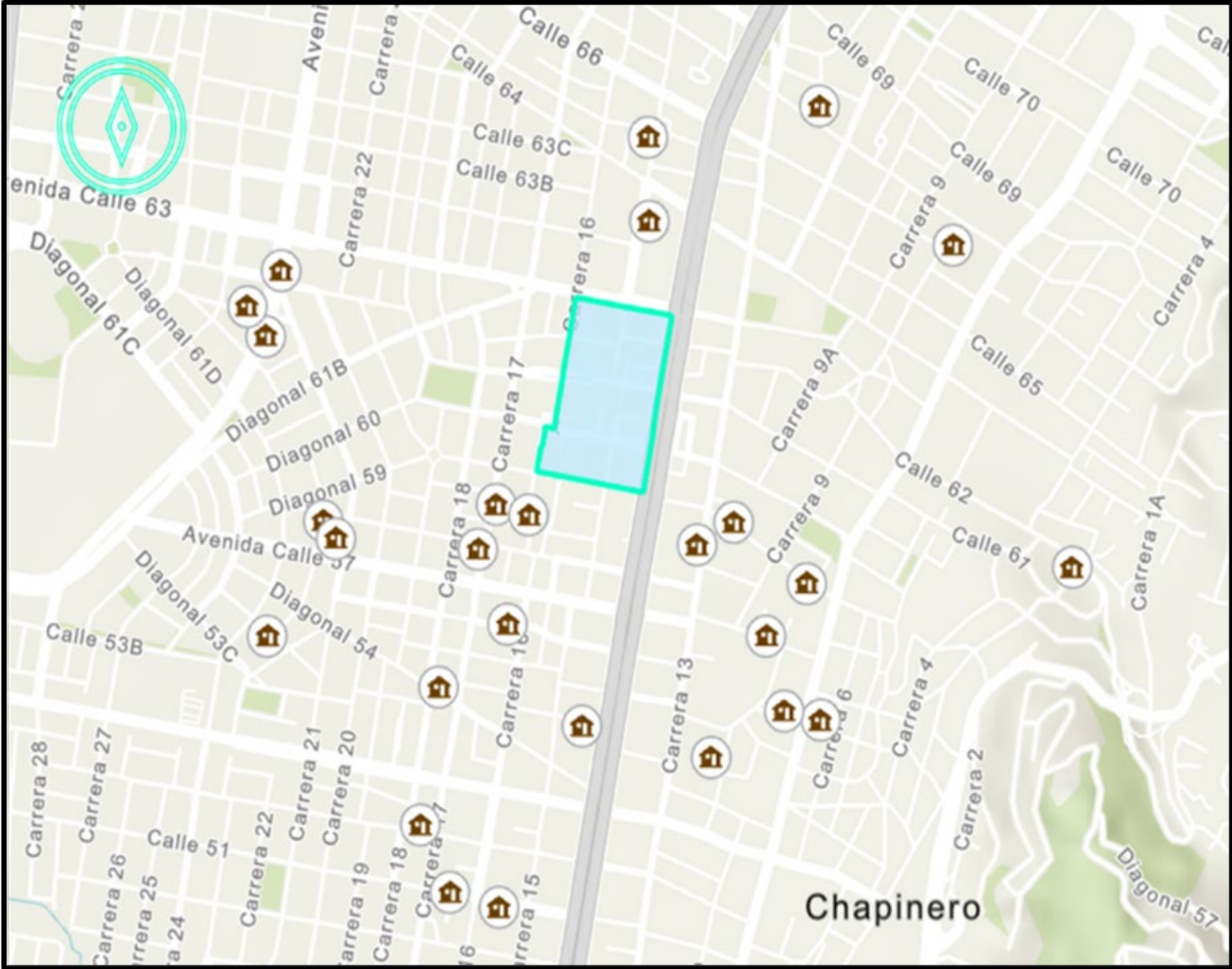
Sondeo de mercado residencial

- Desde enero de 2022, existen 27 proyectos con ventas a 1 km alrededor del proyecto:

Unidades vendidas por área

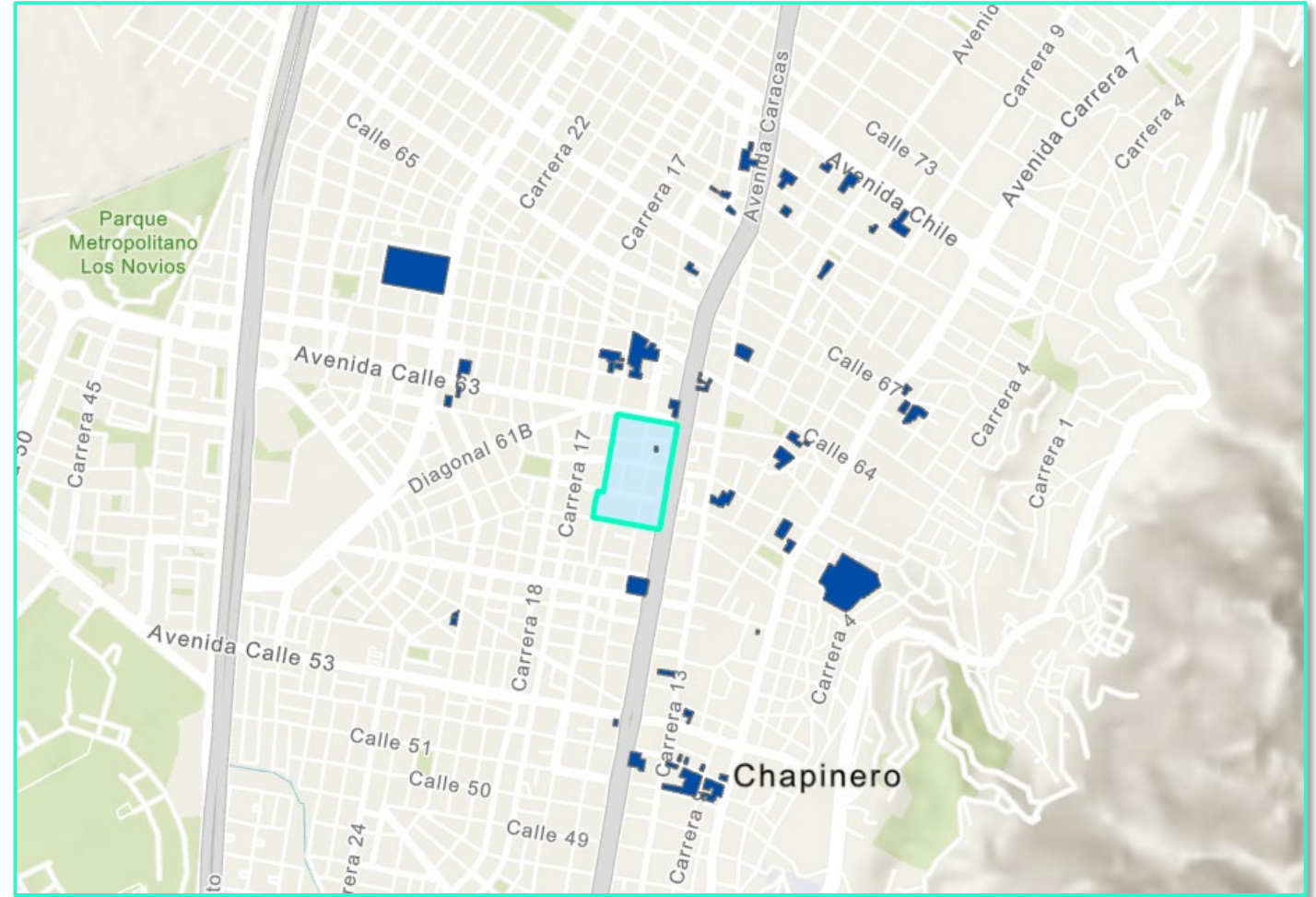


Precio promedio de venta: \$9.930.000



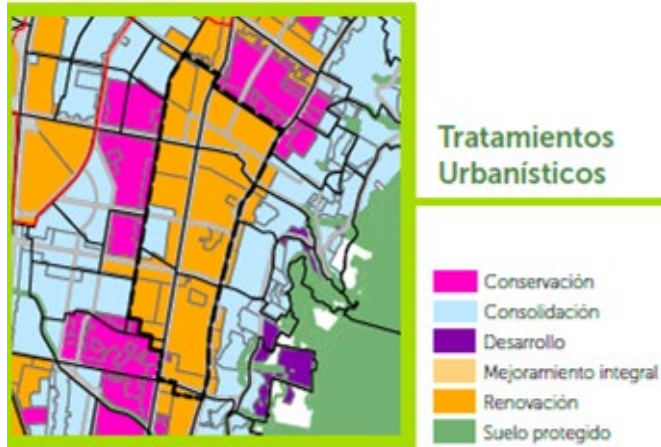
Sondeo de Universidades

- En un radio de 1 km existen 42 sedes de Educación Superior. Destacan:
 - SENA
 - U La Salle
 - U Rosario (Quinta Mutis)
 - U Santo Tomás
 - FU del Área Andina
 - FU Konrad Lorenz
 - FU Los Libertadores
 - FU Monserrate
 - INCAP
- El polígono del PP también se encuentra rodeado de centralidades de actividad nocturna (Zona Rosa, Galerías, Chapinero).

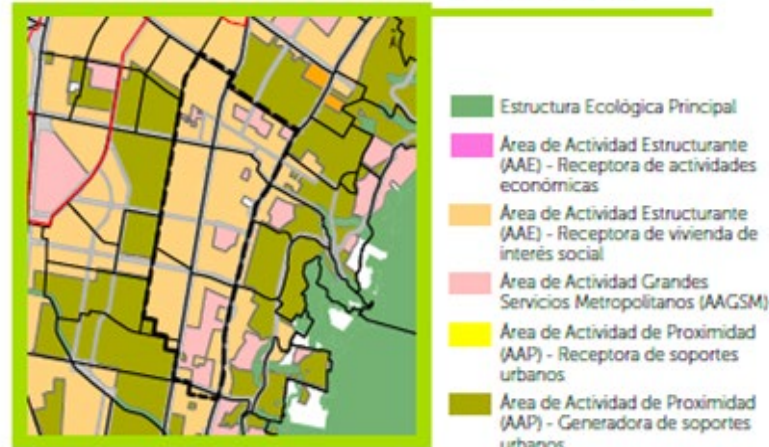


DETERMINANTES

1. Renovación Urbana (Art. 301)



2. Área de actividad Estructurante Receptora de VIS (Art. 240)



3. Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente:

- Atender **déficit de soportes urbanos** con miras a la **ciudad de 15 minutos**.
- Canalizar **dinámicas económicas**
- Conformar **red de espacio público** y transporte no motorizado desde y hacia los sistemas de transporte masivo.
- **Revitalizar y redensificar** el entorno del Metro con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.
- Consolidar **atractivo turístico**.
- Herramientas de **financiación** para gestionar la transformación.

4. Área de Integración Multimodal (Art. 161)



Altura máxima AeroCivil: 120 metros.

DETERMINANTES

ESTACIÓN 15 - PLMB

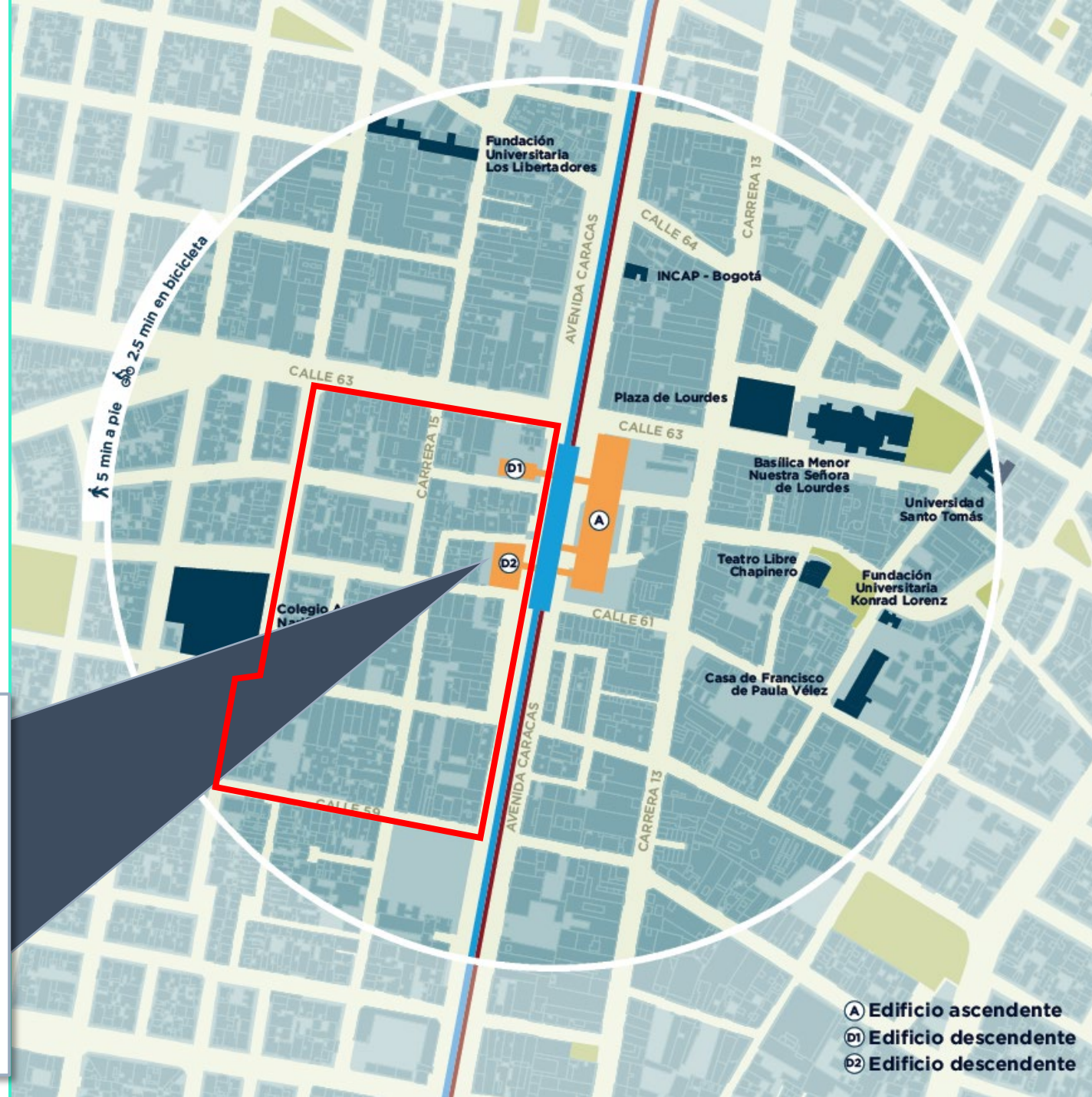
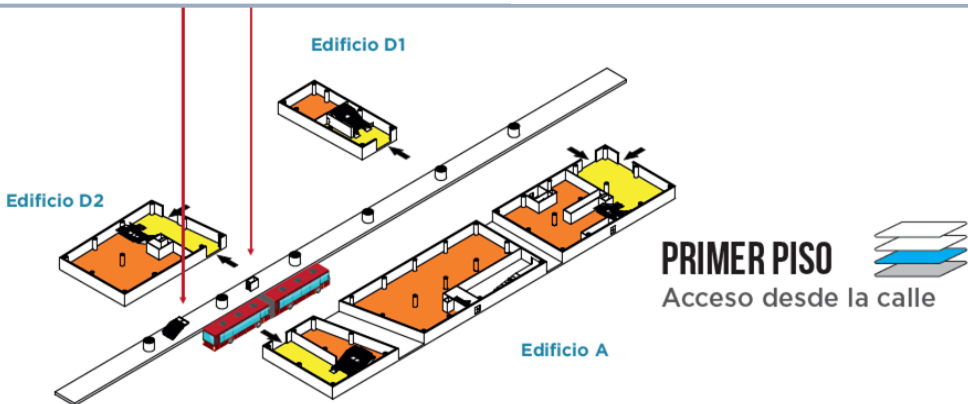
- Presenta afectaciones de suelo sobre el PP.
- Nodo atractor de flujos.

● ÁREA DE ACCESO SIN PAGO

Los usuarios pueden circular sin necesidad de pagar.

● ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS

De ingreso libre, aquí se ubican servicios tales como restaurantes, cafés, cajeros, droguerías, minimercados y CADES.



- Ⓐ Edificio ascendente
- ⓓ1 Edificio descendente
- ⓓ2 Edificio descendente

MARCO NORMATIVO

NACIONAL

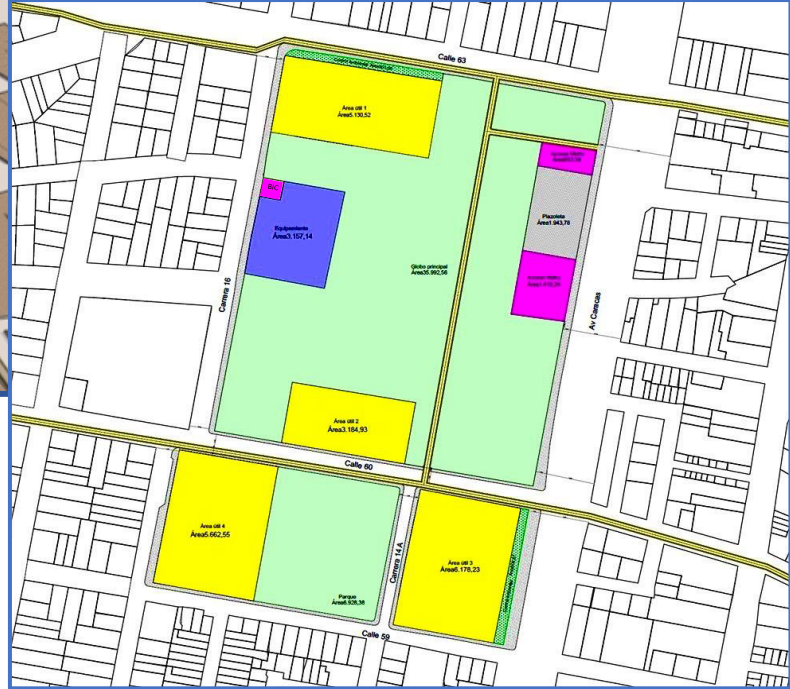
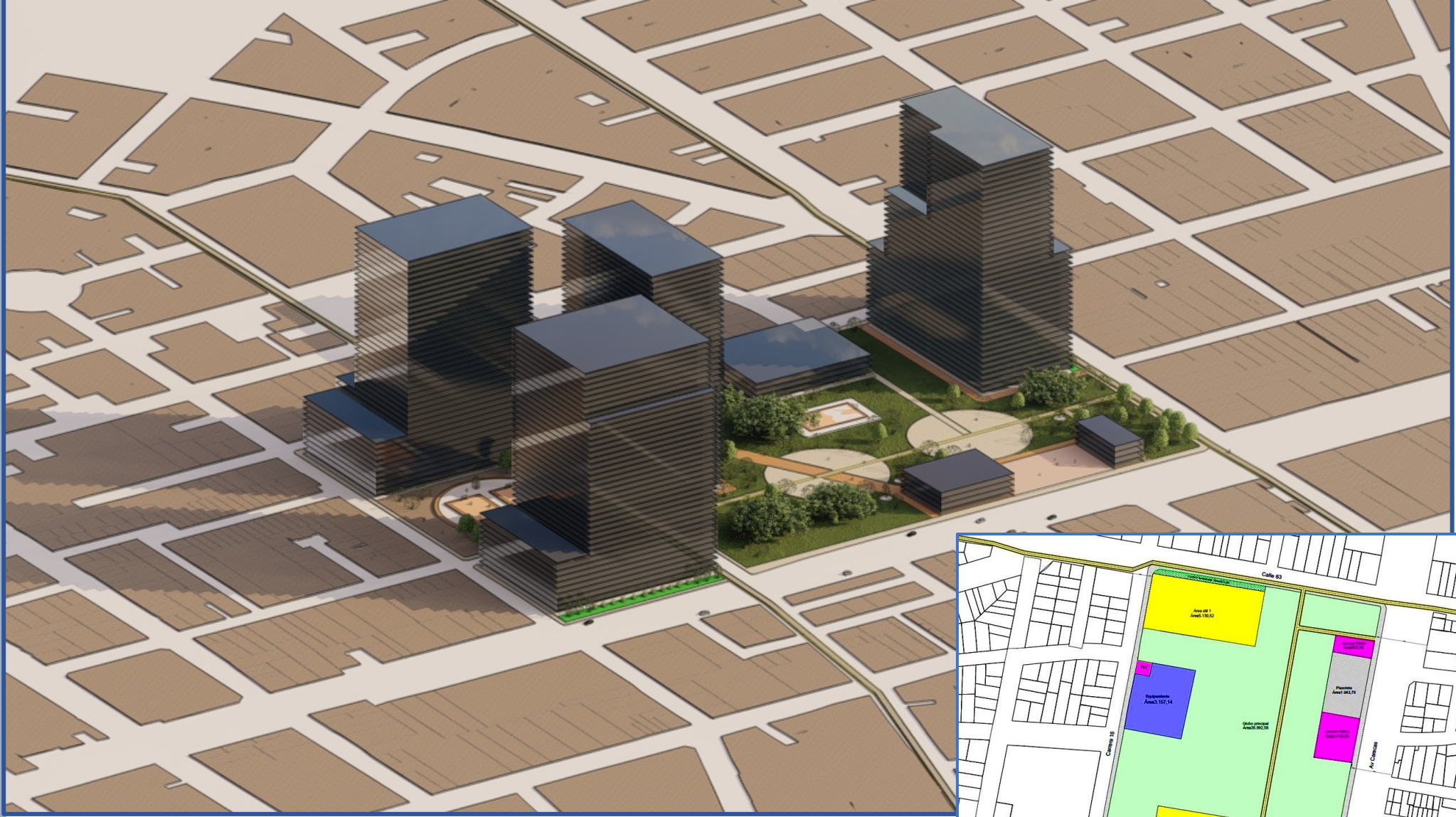
- **Ley 9 de 1989** (Ley de Reforma Urbana)
- **Ley 388 de 1997** (Ley de Ordenamiento Territorial)
- **Decreto Único No. 1077 de 2015** (del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015)

DISTRITAL

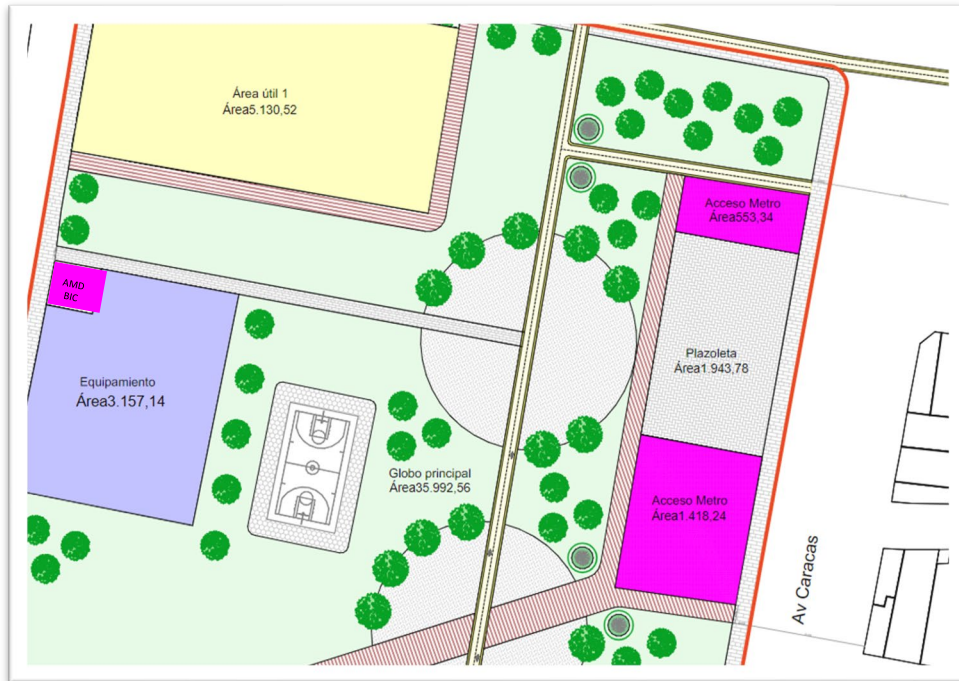
- **Decreto 555 de 2021** Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Verdece 2022 - 2035
- **Decreto 647 de 2019** (Directrices PLMB)
- **Decreto 603 de 2022** (Actualización de Manual de Normas Comunes)
- **Decreto 561 de 2023** (Política Pública de Gestión Integral del Hábitat de Bogotá 2022-2031)
- **Decreto 563 de 2023** (Protección a moradores y actividades productivas)
- **Decreto 558 de 2022** (Directrices para Actuaciones estratégicas y operadores urbanos)
- **Decreto 593 de 2022** (Asigna a Renobo como operador urbano público de la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente)
- **Resolución 2000 de 2023** (Directrices AE Chapinero Verde e Inteligente)

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL ESTACIÓN 15		
NOMBRE	ÁREA (M2)	%
ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN	80.210,90	100,0%
Malla vial arterial	3.541,23	4,4%
ÁREA DE VERIFICACIÓN	76.669,67	95,6%
Espacio público existente	15.838,11	20,7%
Área de Terreno - Suelo privado original	60.831,56	79,3%
ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO - AMD	2.135,01	2,8%
PLMB - Edificios de acceso a la Estación 15	1.971,58	92,3%
BIC	163,43	7,7%
OBLIGACIÓN URBANÍSTICA (CESION DE SUELO)	49.835,29	65,0%
Exigencia de EP de proximidad mínimo	14.950,59	30,0%
Exigencia Globo del 70%	34.884,70	70,0%
Exigencia de área para equipamiento	1.824,95	3,0%
TOTAL OBLIGACIÓN SUELO (pre-existencias + 65%)	65.673,40	85,7%
CUMPLIMIENTO DE EP EN SITIO	53.990,26	82,2%
Cesión cumplida en Control Ambiental	776,33	1,4%
Espacio Público Efectivo	44.864,72	58,5%
Equipamiento propuesto	3.157,14	5,8%
Vías	5.192,07	9,6%
COMPENSACIÓN	11.683,13	17,8%
ÁREA ÚTIL	20.156,23	26,3%

IMPLANTACIÓN BASE

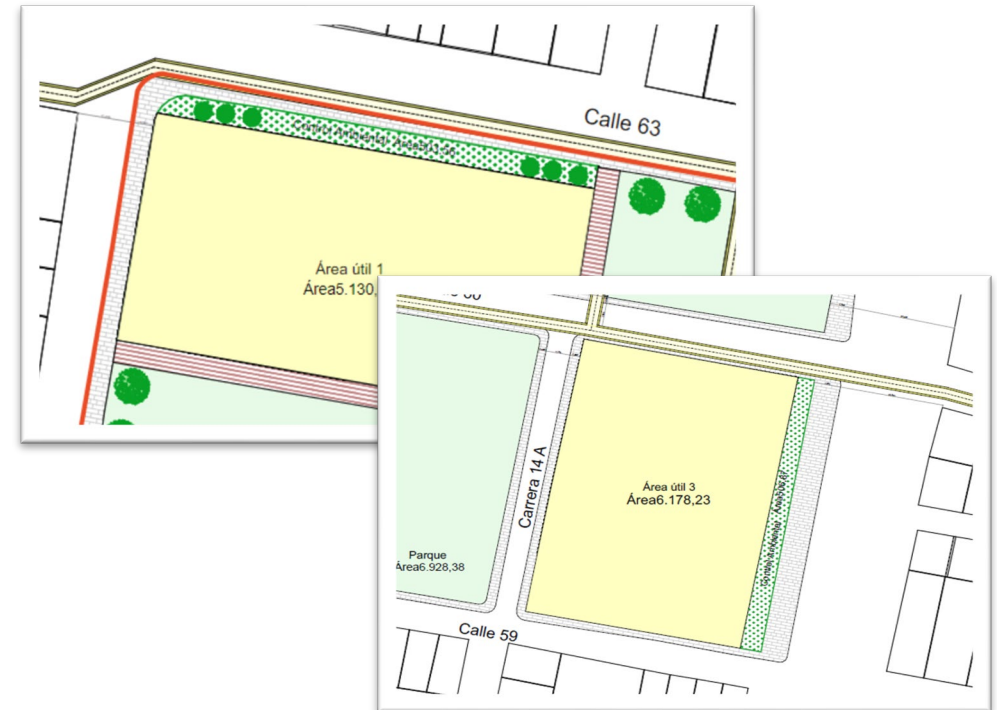


Áreas de Manejo Diferenciado - AMD



- Suman un total de 2.135,01 m², compuesto por la Estación 15 de la PLMB y el BIC en el ámbito de planificación.
- Las AMD de las estaciones del Metro cubren un área de 1.971,58 m²
- El BIC tiene un área de 163,43m²

Control Ambiental (Art. 154)



Control Ambiental (5 m)	1.164,50
CA Av. Caracas	660,94
CA Calle 63	503,56
Cesión cumplida en Control Ambiental*	776,33
*Anexo 5. Manual de Normas Comunes – Dto 603 de 2022	

Cesión de suelo (Art 328)

- **Espacio Público:**

Se propone dejar en sitio un total de 53.990,26 m² de espacio público en sitio y 11.683,13 m² en compensación (Art 265 / 269 / 318 / 328 POT / DCTO 520 de 2022)

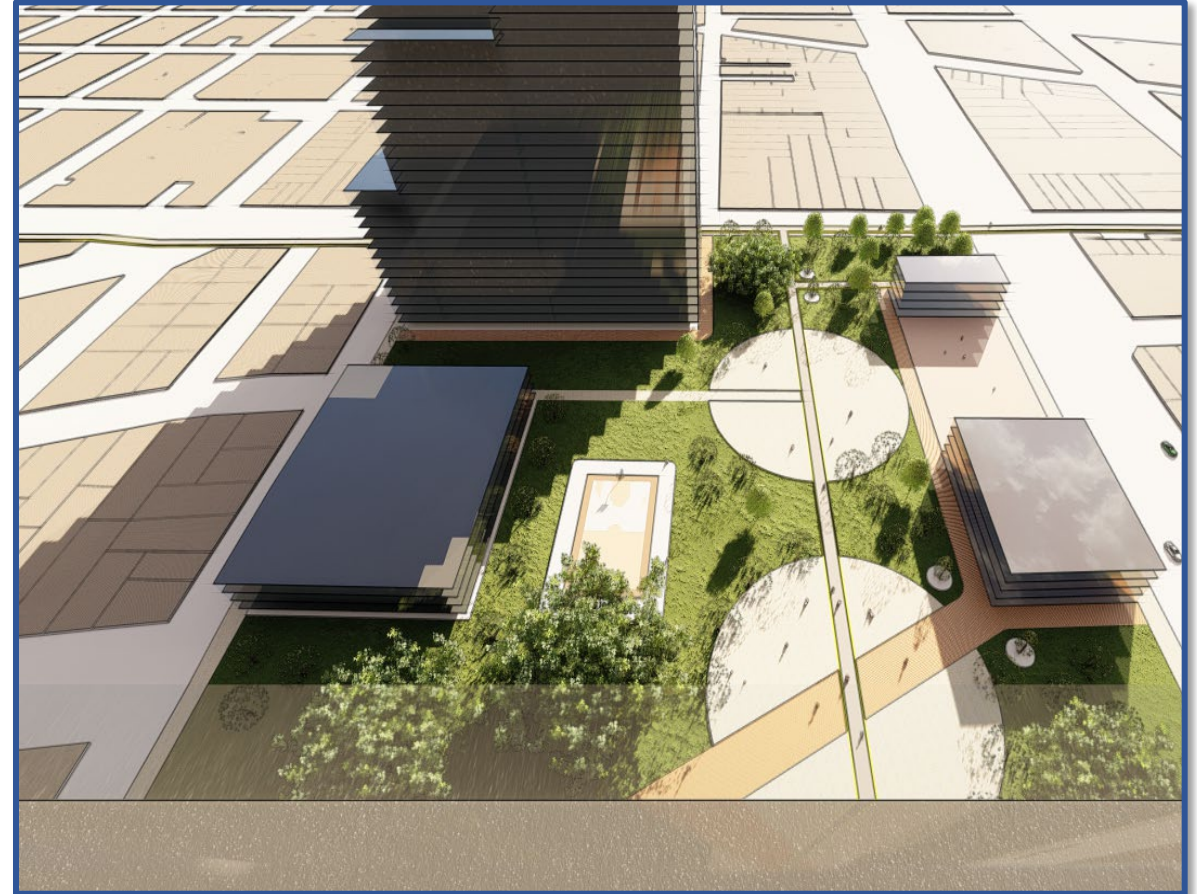
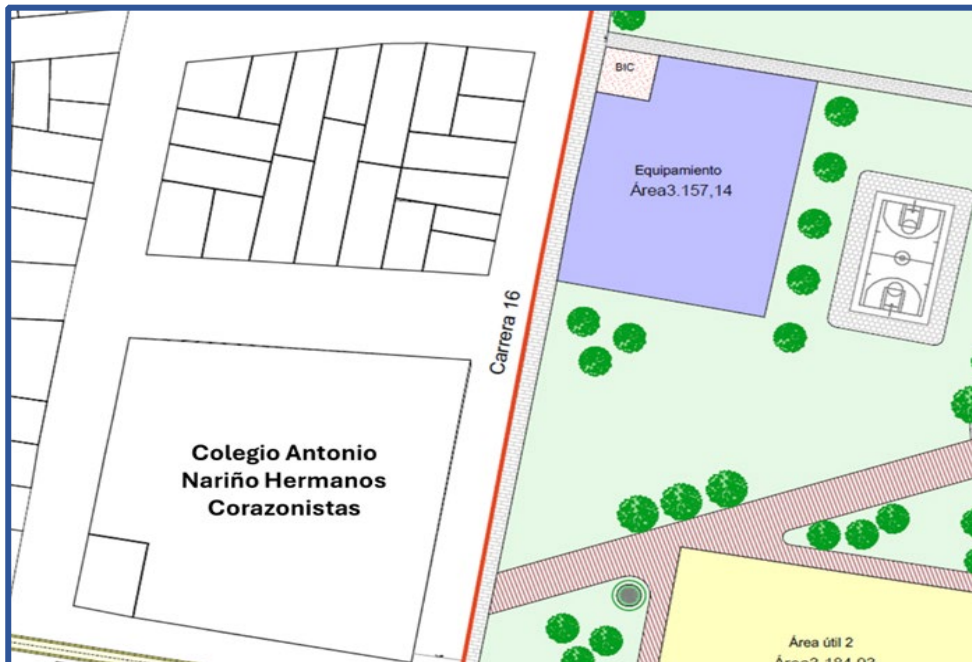
SUELO		
Cesión del 65%	49.835,29	76%
Pre-existencias:	15.838,11	24%
TOTAL SUELO (pre-existencias + 65%)	65.673,40	100%
EP en sitio	53.990,26	82,2%
<i>Cesión cumplida en Control Ambiental</i>	776,33	1,4%
<i>Plazoletas</i>	1.943,78	3,6%
<i>Parques</i>	42.920,94	79,5%
<i>Equipamiento propuesto</i>	3.157,14	5,8%
<i>Vías</i>	5.192,07	9,6%
Compensación	11.683,13	17,8%



- **Equipamiento (Art.329)**

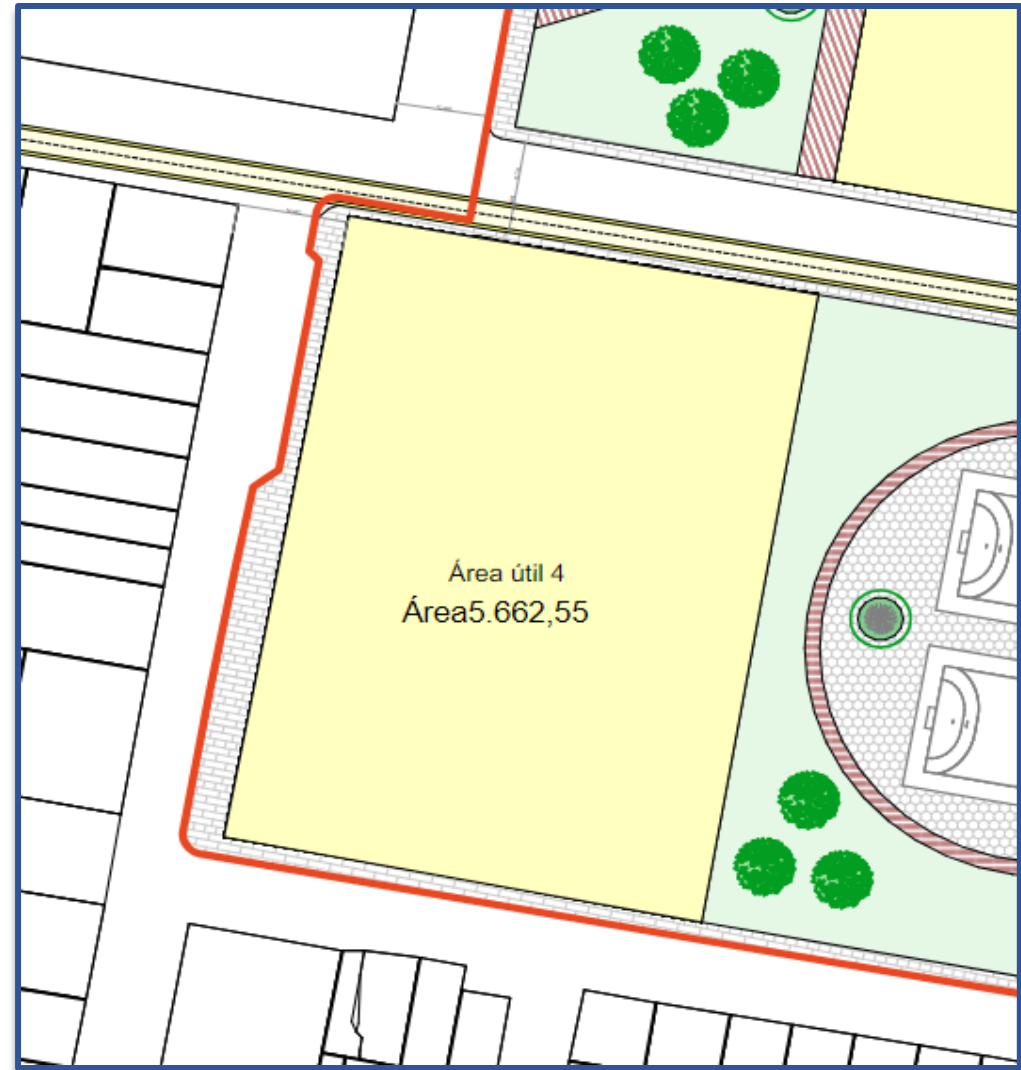
La obligación para equipamiento, eligiendo la opción del **3% área de terreno**, correspondería a **1.824,95m²**.

Nuestro proyecto contempla una cesión para equipamiento de **3.157,14 m²**, equivalente al 5,8% del EP en sitio, el cual rodeará al BIC existente.



Obligación de vivienda social

- En cumplimiento del artículo 322 del POT, se propone un total de 135.949,96 m² de vivienda de interés social, para un total de 2.589 unidades de vivienda, todas desarrolladas en el Área Útil 4.



Vías

- En cumplimiento del párrafo 2 del artículo 269 del POT se mantendrán un total de 5.192,07 m² de vías preexistentes (35%) con su correspondiente adecuación.
- Un total de 10.646,04 m² (65%) de vías preexistentes se van a reconfigurar para parques.

Vías preexistentes	15.838,11	100,0%
Vías conservadas (mantenimiento)	5.192,07	32,8%
Carrera 14a (sur)	918,91	5,8%
Carrera 16	1.401,96	8,9%
Calle 59	536,84	3,4%
Calle 60	2.334,36	14,7%
Vías reconfiguradas a EP efectivo	10.646,04	67,2%
Carrera 14a (norte)	1.453,46	9,2%
Cra. 15	1.676,68	10,6%
Cra. 15a	1.162,15	7,3%
Calle 61	2.596,62	16,4%
Calle 61a	699,27	4,4%
Calle 62	2.739,80	17,3%

Cumplimiento de Directrices AE Chapinero Verde e Inteligente

- **D1: Ciudad Inteligente:** Se proponen **espacio públicos** con conexión a **internet público** dentro del Plan Parcial
- **D2 - D5: Ciudad Inteligente:** El Plan Parcial busca cumplir con las directrices ambientales mediante: estaciones de clasificación de residuos, redes hidrosanitarias optimizadas, Sistemas urbanos de drenaje sostenible -SUDS en edificios residenciales, cobertura eléctrica y alumbrado público eficiente.
- **D6: Ciudad Inteligente:** El Plan Parcial Cumplirá con las especificaciones NC40 en vivienda y zonas sociales
- **D7: Reactivación económica:** Se dedicarán un total de 4.948,7 m² de construcción para comercio de tipo cooperativo e innovación, sobre el área útil 1, específicamente.
- **D8: Reactivación económica:** Se plantea que los 44.302,48m² de comercio sean para primeros pisos, generando un comercio de proximidad en el plan parcial.

Cumplimiento de Directrices AE Chapinero Verde e Inteligente

- **D9: Reactivación económica:** Se construirán un total de 286.282,53m² (44%) para vivienda colectiva y 98.611,42m² para VIS (15%)
- **D13: Movilidad sostenible:** El plan parcial dará continuidad a la red de cicloinfraestructura en las calles 60 y 63.
- **D15: Cuidado:** Se propone dedicar el equipamiento público a uno para los servicios del cuidado. Este se relacionaría con las actividades prevalentes en el sector y con quienes las practican.
- **D25: Gestión Inteligente:** El propio Desarrollo del Plan Parcial generará financiamiento para esta Actuación Estratégica.

Política de Moradores

- Obligación 1. Restitución de inmueble aportado

Propuesta: Dentro del plan parcial se propone un canje de m2 utilizando el avalúo comercial correspondiente a cada m2 existente, con un aumento del 15%

Obligación 1 - Aportes e inmuebles de reemplazo por avalúo comercial + 15%				
Uso moradores	m2 moradores	Avalúo comercial moradores + 15%	Venta / m2	m2 de canje por avalúo
Residencial	49.209	\$ 135.776.513.894	\$ 5.416.667	25.066
Moteles	35.287	\$ 113.714.171.823	\$ 7.028.194	16.180
Comercial	17.118	\$ 62.615.777.552	\$ 8.500.000	7.367
Parqueaderos	12.476	\$ 9.059.569.833	\$ 8.500.000	1.066
Industrial	11.025	\$ 49.973.775.147	\$ 8.500.000	5.879
Oficinas	8.382	\$ 27.058.064.080	\$ 6.672.499	4.055
Dotacional	6.036	\$ 15.282.090.770	\$ 6.672.499	2.290
Total	139.532	\$ 413.479.963.100		61.903
		\$ 53.932.169.100		

Política de Moradores - Resumen Financiero

Resumen moradores	
Obligaciones	Costo
Obligación 1 - Aporte de inmueble	\$ 53.932.169.100
Obligación 2 - Derecho de preferencia	\$ 5.883.544.414
Obligación transitoria 1 - Moviizaciones	\$ 3.373.500.000
Obligación transitoria 2 - Arriendo transitorio	\$ 37.433.305.249
Obligación transitoria 3 - Lucro cesante	\$ 90.020.793.214
Total moradores	\$ 190.643.311.977

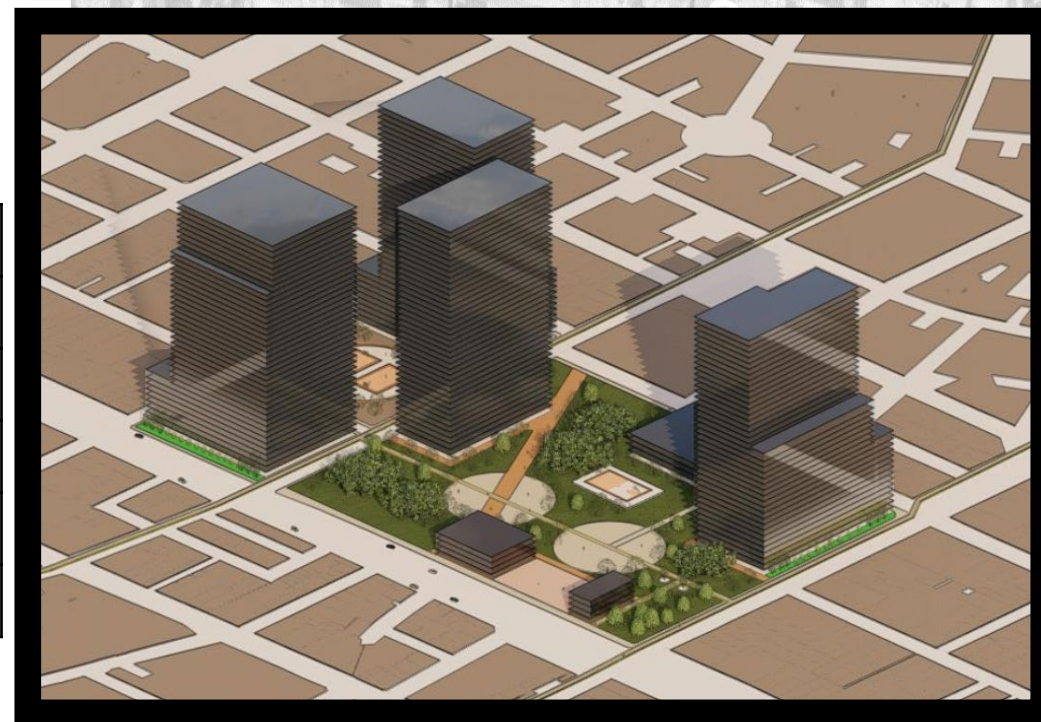
Aprovechamientos - Áreas Útiles

ÁREA ÚTIL	20.156,23	33,1%
AU1	5.130,52	25,5%
AU2	3.184,93	15,8%
AU3	6.178,23	30,7%
AU4	5.662,55	28,1%



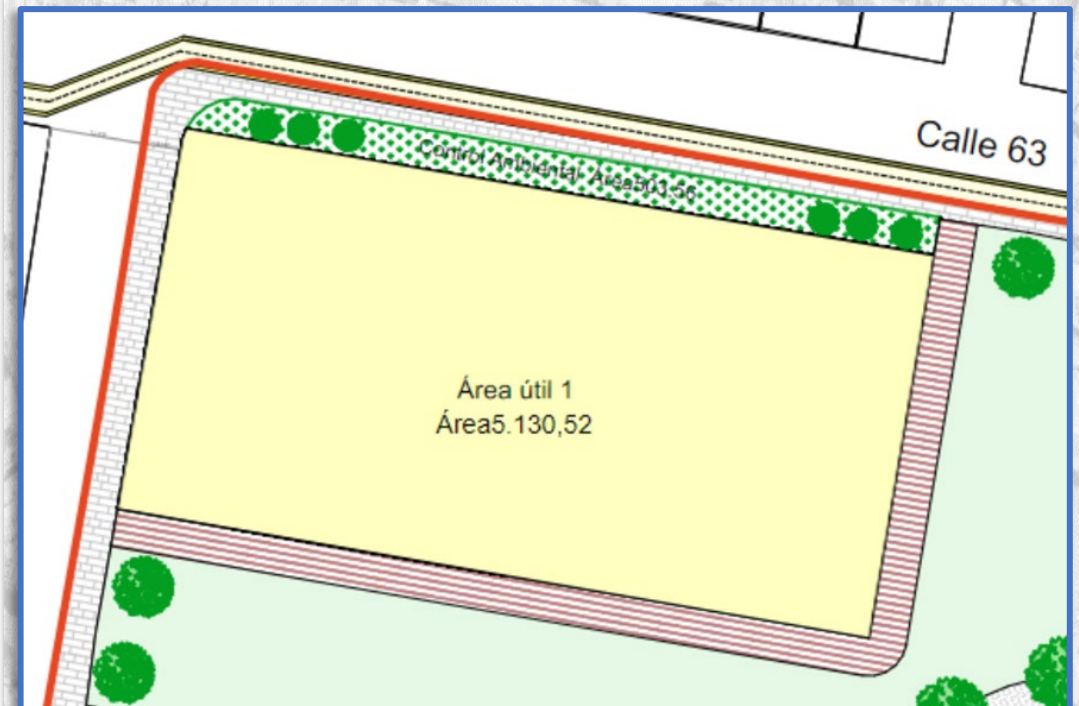
Aprovechamientos - Edificabilidad

Edificabilidad por Área Útil	
Edificabilidad AU 1	162.216,63
Edificabilidad AU 2	126.399,20
Edificabilidad AU 3	204.837,52
Edificabilidad AU 4	156.030,73
Edificabilidad total	649.484,08



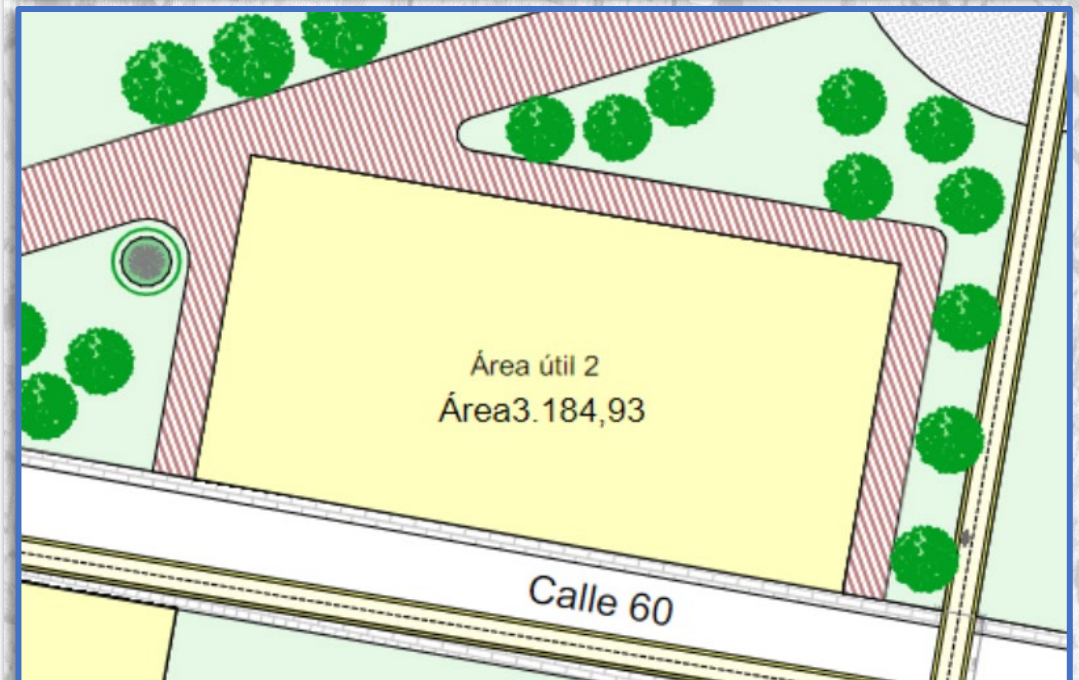
Aprovechamientos - Área Útil 1

Aprovechamientos A. Útil 1		
Uso	M2	Tipo de uso
Hotel	22.710,33	Servicios de hospedaje tipo 3
Vivienda colectiva	97.329,98	Residencial colectiva
VIS	-	N/A
Comercio (primeros pisos)	9.733,00	Comercio y servicios básicos tipo 3
Oficinas / servicios	25.954,66	Servicios de oficinas tipo 3
Residencia de Estancia por Horas	-	N/A
Dotacional	6.488,67	Dotacional Tipo 2
Total	162.216,63	



Aprovechamientos - Área Útil 2

Aprovechamientos A. Útil 2		
Uso	M2	Tipo de uso
Hotel	12.639,92	Servicios de hospedaje tipo 3
Vivienda colectiva	75.839,52	Residencial colectiva
VIS	-	N/A
Comercio (primeros pisos)	7.583,95	Comercio y servicios básicos tipo 3
Oficinas / servicios	30.335,81	Servicios de oficinas tipo 3
Residencia de Estancia por Horas	-	N/A
Dotacional	-	N/A
Total	126.399,20	

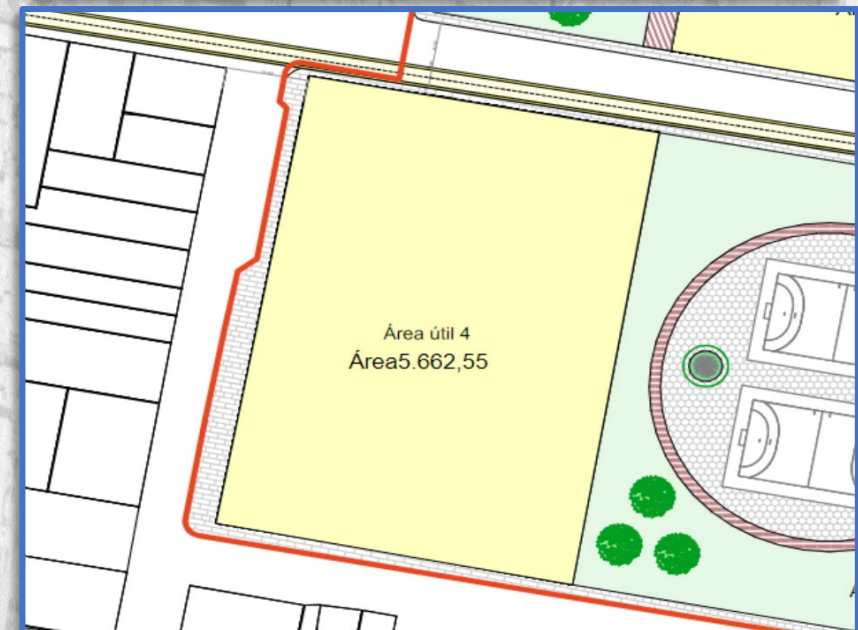
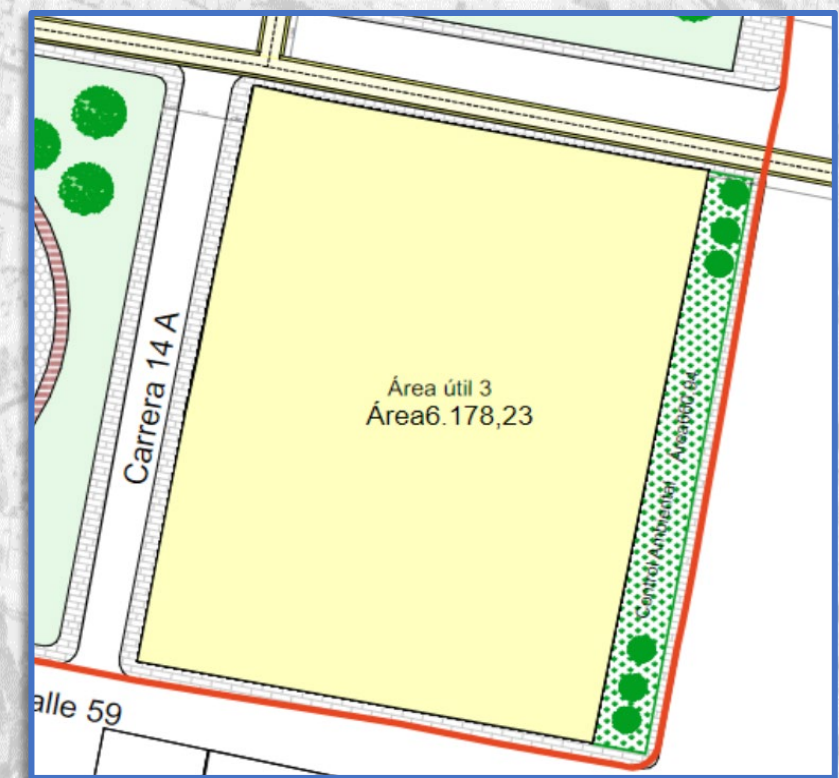


Aprovechamientos - Área Útil 3

Aprovechamientos A. Útil 3		
Uso	M2	Tipo de uso
Hotel	43.118,30	Servicios de hospedaje tipo 3
Vivienda colectiva	102.418,76	Residencial colectiva
VIS	-	N/A
Comercio (primeros pisos)	3.994,33	Comercio y servicios básicos tipo 2
Oficinas / servicios	55.306,13	Servicios de oficinas tipo 3
Residencia de Estancia por Horas	-	N/A
Dotacional	-	N/A
Total	204.837,52	

Aprovechamientos - Área Útil 4

Aprovechamientos A. Útil 4		
Uso	M2	Tipo de uso
Hotel	-	N/A
Vivienda colectiva	-	Residencial colectiva
VIS	135.949,96	Residencial multifamiliar
Comercio (primeros pisos)	3.900,77	Comercio y servicios básicos tipo 2
Oficinas / servicios	-	N/A
Residencia de Estancia por Horas	16.180,00	Servicios especiales tipo 3
Dotacional	-	N/A
Total	156.030,73	



Aprovechamientos - Ingresos por Ventas de Productos Inmobiliarios

Ingresos totales: \$3,81 billones

Precio / m2 de venta por Uso		
Uso	Precio de venta / m2	AV/AC
Hotel	\$ 8.000.000	70,00%
Vivienda Colectiva	\$ 9.930.033	70,00%
VIS	\$ 5.416.667	80,00%
Comercio (comercio pisos)	\$ 8.500.000	60,00%
Oficinas	\$ 6.672.499	60,00%
Residencia de Estancia por Horas	\$ 7.028.194	70,00%
Dotacional	\$ 6.672.499	60,00%
Estacionamientos	\$ 5.194.317	60,00%

Ingresos por ventas						
Uso	A. Útil 1	A. Útil 2	A. Útil 3	A. Útil 4	TOTAL	
Hotel	\$127.177.837.920	\$70.783.552.000	\$241.462.468.576	\$0	\$439.423.858.496	11,54%
Vivienda colectiva	\$676.542.909.491	\$527.162.243.016	\$711.915.149.892	\$0	\$1.915.620.302.399	50,29%
VIS	\$0	\$0	\$0	\$589.116.500.917	\$589.116.500.917	15,47%
Comercio (primeros pisos)	\$49.638.288.780	\$38.678.155.200	\$20.371.091.364	\$19.893.918.075	\$128.581.453.419	3,38%
Oficinas / servicios	\$103.909.470.487	\$121.449.390.935	\$221.418.063.169	\$0	\$446.776.924.591	11,73%
Residencia de Estancia por Horas	\$0	\$0	\$0	\$79.601.322.362	\$79.601.322.362	2,09%
Dotacional	\$25.977.367.235	\$0	\$0	\$0	\$25.977.367.235	0,68%
Estacionamientos	\$47.969.187.932	\$29.778.366.661	\$57.765.036.674	\$48.628.387.314	\$184.140.978.581	
TOTAL	\$1.031.215.061.845	\$787.851.707.811	\$1.252.931.809.675	\$737.240.128.668	\$3.809.238.707.999	100,00%
% participación	27,07%	20,68%	32,89%	19,35%	100,00%	

Costos

Costos directos: \$1,71 billones
(45% / ventas)

Costos directos / m2 por uso	
USO	Costo directo/m2 (\$)
Hotel	\$ 3.864.979
Vivienda Colectiva	\$ 2.539.831
VIS	\$ 1.528.015
Comercio (comercio pisos)	\$ 2.470.803
Oficinas	\$ 2.106.490
Residencia de Estancia por Hora	\$ 2.260.691
Dotacional	\$ 3.300.000
Estacionamientos	\$ 2.506.645

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN						
Uso	A. Útil 1	A. Útil 2	A. Útil 3	A. Útil 4	TOTAL	
Hotel	\$ 87.774.938.170	\$ 48.853.023.466	\$ 166.651.309.663	\$ -	\$ 303.279.271.299	18%
Vivienda colectiva	\$ 247.201.734.286	\$ 192.619.594.257	\$ 260.126.382.597	\$ -	\$ 699.947.711.140	41%
VIS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207.733.548.175	\$ 207.733.548.175	12%
Comercio (primeros pisos)	\$ 24.048.316.367	\$ 18.738.448.396	\$ 9.869.205.041	\$ 9.638.028.373	\$ 62.293.998.178	4%
Oficinas / servicios	\$ 54.673.226.680	\$ 63.902.068.307	\$ 116.501.796.247	\$ -	\$ 235.077.091.234	14%
Residencia de Estancia por Horas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 36.577.983.131	\$ 36.577.983.131	2%
Dotacional	\$ 21.412.595.160	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 21.412.595.160	1%
Estacionamientos	\$ 38.581.177.710	\$ 23.950.467.072	\$ 46.459.888.970	\$ 39.111.365.724	\$ 148.102.899.476	9%
Total	\$ 473.691.988.373	\$ 348.063.601.497	\$ 599.608.582.519	\$ 293.060.925.403	\$ 1.714.425.097.792	100%
% participación	27,63%	20,30%	34,97%	17,09%	100,00%	45,01%

Costos

Costos indirectos: \$887 mil millones
(23,3% / ventas)

Costos indirectos	
Costos Indirectos	% sobre ventas
HONORARIOS	8,0%
IMPUESTOS	5,0%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	0,3%
GASTOS VENTAS	2,0%
GASTOS FINANCIEROS	6,0%
VINCULACIÓN OPERADOR	2,0%
Total	23,3%

Costos Indirectos de Construcción					
	A. Útil 1	A. Útil 2	A. Útil 3	A. Útil 4	TOTAL
Costos indirectos	\$ 240.273.109.410	\$ 183.569.447.920	\$ 291.933.111.654	\$ 171.776.949.980	\$ 887.552.618.964
% participación	27,07%	20,68%	32,89%	19,35%	100,00%

Aprovechamientos - Utilidades de Productos Inmobiliarios

Utilidad: \$562 mil millones (14,76% / ventas)

Utilidad por uso / ventas	
Uso	Utilidad sobre ventas
Hotel	16,00%
Vivienda colectiva	16,00%
VIS	13,00%
Comercio (primeros pisos)	16,00%
Oficinas / servicios	16,00%
Residencia de Estancia por Hora	16,00%
Dotacional	16,00%

Uso	UTILIDAD					TOTAL	
	A. Útil 1	A. Útil 2	A. Útil 3	A. Útil 4			
Hotel	\$ 20.348.454.067	\$ 11.325.368.320	\$ 38.633.994.972	\$ -	\$ 70.307.817.359		12,50%
Vivienda colectiva	\$ 108.246.865.519	\$ 84.345.958.883	\$ 113.906.423.983	\$ -	\$ 306.499.248.384		54,50%
VIS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 76.585.145.119	\$ 76.585.145.119		13,62%
Comercio (primeros pisos)	\$ 7.942.126.205	\$ 6.188.504.832	\$ 3.259.374.618	\$ 3.183.026.892	\$ 20.573.032.547		3,66%
Oficinas / servicios	\$ 16.625.515.278	\$ 19.431.902.550	\$ 35.426.890.107	\$ -	\$ 71.484.307.934		12,71%
Residencia de Estancia por Horas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12.736.211.578	\$ 12.736.211.578		2,26%
Dotacional	\$ 4.156.378.758	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.156.378.758		0,74%
Total	\$ 157.319.339.826,03	\$ 121.291.734.584,10	\$ 191.226.683.680,13	\$ 92.504.383.589,15	\$ 562.342.141.679		
% participación	28%	22%	34%	16%	100%		14,76%

Balance Financiero

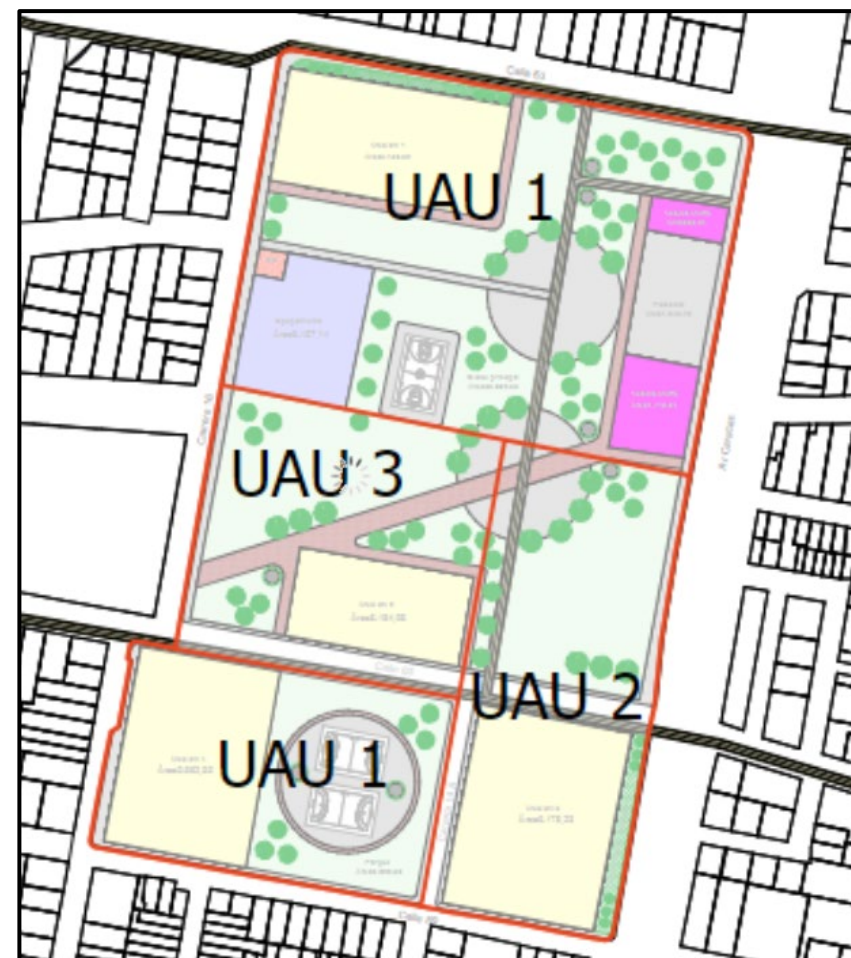
Balance General del Plan Parcial			
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 3.809.238.707.999	100,0%	
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 1.714.425.097.792	45,0%	
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 887.552.618.964	23,3%	
4. Utilidad (U)	\$ 562.342.141.679	14,8%	
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 644.918.849.564	16,9%	\$ 8.040.289,41
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 89.221.231.907	2,3%	
7. Política de moradores	\$ 190.643.311.977	5,0%	
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 365.054.305.680	9,6%	\$ 4.551.180,77
9. Valor inicial (Vi)	\$ 359.537.794.000	9,4%	\$ 4.482.405,68
10. Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 5.516.511.680	0,1%	\$ 68.775,09

Valor residual del suelo: \$365 mil millones

Plusvalor: \$5 mil millones

Unidades de Actuación y Reparto

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.768.455.190.513	\$ 787.851.707.811	\$ 1.252.931.809.675	\$ 3.809.238.707.999
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 766.752.913.776	\$ 348.063.601.497	\$ 599.608.582.519	\$ 1.714.425.097.792
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 412.050.059.390	\$ 183.569.447.920	\$ 291.933.111.654	\$ 887.552.618.964
4. Utilidad (U)	\$ 249.823.723.415	\$ 121.291.734.584	\$ 191.226.683.680	\$ 562.342.141.679
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 339.828.493.932	\$ 134.926.923.810	\$ 170.163.431.822	\$ 644.918.849.564
% de distribución de las cargas por ventas (para moradores)	46,43%	20,68%	32,89%	100,00%
% de distribución de las cargas urbanísticas para disminuir transferencia:	46,43%	20,68%	32,89%	100,00%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 41.421.334.488	\$ 18.453.319.763	\$ 29.346.577.656	\$ 89.221.231.907
7. Política de moradores	\$ 88.506.964.369	\$ 39.430.098.883	\$ 62.706.248.725	\$ 190.643.311.977
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 209.900.195.075	\$ 77.043.505.165	\$ 78.110.605.440	\$ 365.054.305.680
Área bruta por UAU	42.950,58	12.674,30	24.586,02	80.210,90
Vr.residual por m2	\$ 4.887.016	\$ 6.078.719	\$ 3.177.034	\$ 4.551.181
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	\$ 195.475.873.961	\$ 57.683.029.504	\$ 111.895.402.215	\$ 365.054.305.680
Transferencias	\$ 14.424.321.114	\$ 19.360.475.660	-\$ 33.784.796.774	\$ -



Modelo de Gestión



Actores
<p><i>Fideicomitentes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Promotor - Propietarios Inversionistas - Inversionistas aportantes de capital <p><i>Beneficiarios</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Distrito - Promotor - Inversionistas - Propietarios Inversionistas

Funciones
<ul style="list-style-type: none"> - Administrar de aportes y bienes. - Consolidar de tierra. - Suscripción de contratos. - Tramitar PUG y licencias urbanísticas. - Ejecutar las obras de urbanismo y los productos inmobiliarios. - Promover y vender los productos inmobiliarios.

Actores
<p><i>Constituyentes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fideicomiso PPE15 UAU1 - Fideicomiso PPE15 UAU2 <p><i>Beneficiarios:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fideicomiso PPE15 UAU3

Funciones
<ul style="list-style-type: none"> - Efectuar Transferencias.





GRACIAS

Grecia Fernanda Ojeda Torres
Luis Fernando Osman Cabezas
Luis Alejandro Castellanos Rodríguez

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL ESTACIÓN 15		
NOMBRE	ÁREA (M2)	%
ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN	80.210,90	100,0%
Malla vial arterial	3.541,23	4,4%
Av. Caracas	2.895,92	81,8%
Calle 63	645,31	18,2%
ÁREA DE VERIFICACIÓN	76.669,67	95,6%
Espacio público existente	15.838,11	20,7%
Vías existentes	15.838,11	100,0%
Área de Terreno - Suelo privado original	60.831,56	79,3%
ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO - AMD	2.135,01	2,8%
PLMB - Edificios de acceso a la Estación 15	1.971,58	92,3%
Edificio norte	553,34	28,1%
Edificio sur	1.418,24	71,9%
BIC	163,43	7,7%
Obligación urbanística (cesión de suelo - 65%)	49.835,29	65,0%
Espacio público de proximidad	14.950,59	30,0%
Cesión no especificada	34.884,70	70,0%
TOTAL OBLIGACIÓN SUELO (pre-existencias + 65%)	65.673,40	85,7%
EP en sitio	53.990,26	82,2%
Globo del 70%	34.884,70	70,0%
Compensación	11.683,13	17,8%
Control Ambiental (5 m)	1.164,50	1,5%
CA Av. Caracas	660,94	56,8%
CA Calle 63	503,56	43,2%
Cesión cumplida en Control Ambiental	776,33	1,4%
Espacio público nuevo (EP + Eq)	48.021,86	
Espacio Público Efectivo	44.864,72	58,5%
Plazoletas	1.943,78	3,6%
Plazoleta Metro	1.943,78	100,0%
Parques	42.920,94	79,5%
Parque principal	35.992,56	83,9%
Parque sur	6.928,38	16,1%
Equipamiento exigido	1.824,95	3,0%
Equipamiento propuesto	3.157,14	5,8%
Vías	5.192,07	9,6%
Carrera 14a	918,91	17,7%
Carrera 16	1.401,96	27,0%
Calle 59	536,84	10,3%
Calle 60	2.334,36	45,0%
ÁREA ÚTIL	20.156,23	26,3%
ÁREA ÚTIL	20.156,23	33,1%
AU1	5.130,52	25,5%
AU2	3.184,93	15,8%
AU3	6.178,23	30,7%
AU4	5.662,55	28,1%

Edificabilidad por Área Útil	
Edificabilidad AU 1	162.216,63

CONDICIONES INICIALES - DIVISION PREDIAL

Área Planificación	80.210,90
Valor m2 AP Inicial	\$ 4.482.406

Manzana útil	ÁREA PREDIAL	Valor inicial por m2	Valor inicial total (\$ (V))	% de participación en el valor total
MZ 001	4.587,94	\$ 7.484.833	\$ 34.339.967.000	9,6%
MZ 002	4.347,62	\$ 7.791.006	\$ 33.872.333.000	9,4%
MZ 003	2.547,76	\$ 5.055.807	\$ 12.880.984.000	3,6%
MZ 004	6.209,84	\$ 5.704.313	\$ 35.422.873.000	9,9%
MZ 005	6.637,10	\$ 6.377.675	\$ 42.329.264.000	11,8%
MZ 012	6.984,75	\$ 7.121.441	\$ 49.741.482.000	13,8%
MZ 013	6.262,83	\$ 6.489.856	\$ 40.644.865.000	11,3%
MZ 014	6.544,89	\$ 4.437.724	\$ 29.044.417.000	8,1%
MZ 015	3.998,26	\$ 3.933.528	\$ 15.727.269.000	4,4%
MZ 016	12.710,57	\$ 5.155.893	\$ 65.534.340.000	18,2%
TOTAL	60.831,56	\$ 5.910.383	\$ 359.537.794.000	100%

CUADRO DE ÁREAS

Área de Planificación
Cargas generales
Área de Verificación
Áreas de Manejo Diferenciado
Cesiones
Control Ambiental
Espacio Público Efectivo
Equipamientos
Vías
Área Útil

Relación AB/AU

Manzanas	% AU	Área Bruta	m2 construcción	Máx. De Comercio
A. Útil 1	25%	20.417	162.217	15.392
A. Útil 2	16%	12.674	126.399	9.555
A. Útil 3	31%	24.586	204.838	18.535
A. Útil 4	28%	22.534	156.031	16.988
Total	100%	80.210,90	649.484	60.469

USOS Y EDIFICABILIDAD POR MANZANA

Uso	A. Útil 1	A. Útil 3	A. Útil 4
Hotel	14,00%	21,05%	0,00%
Vivienda colectiva	60,00%	50,00%	0,00%
VIS	0,00%	0,00%	87,13%
Comercio (primeros pisos)	6,00%	1,95%	2,50%
Oficinas / servicios	16,00%	27,00%	0,00%
Residencia de Estancia por Horas	0,00%	0,00%	10,37%
Dotacional	4,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%

Uso	Áreas Construidas			TOTAL
	A. Útil 1	A. Útil 3	A. Útil 4	
Hotel	22.710,33	43.118,30	-	78.468,55
Vivienda colectiva	97.329,98	102.418,76	-	275.588,26
VIS	-	-	135.949,96	135.949,96
Comercio (primeros pisos)	9.733,00	3.994,33	3.900,77	25.212,05
Oficinas / servicios	25.954,66	55.306,13	-	111.596,60
Residencia de Estancia por Horas	-	-	16.180,00	16.180,00
Dotacional	6.488,67	-	-	6.488,67
Total	162.216,63	204.837,52	156.031	649.484,08
% participación	24,98%	31,54%	24,02%	100,00%
Estacionamientos	15.391,56	18.534,69	15.603,07	59.084,11
Sótanos	3,00	3,00	2,76	9
Unidades	615	741	624	2.362

COSTEO DE CARGAS URBANÍSTICAS

Cargas	Costo total	ITEM	Costo por m2
Construcción de Espacio Público Efectivo + CA	\$ 28.123.853.420	Urbanización y construcción de parque (\$/m2)	\$ 611.000
Compensación de suelo	\$ 41.475.119.192	Compensación de espacio público (Vref \$/m2)	\$ 3.550.000
Equipamiento (suelo)	\$ 1.929.012.540	Urbanización de suelo para equipamientos (\$/m2)	\$ 611.000
Equipamiento (construcción)	\$ -	Construcción de equipamiento (\$/m2)	\$ 5.142.409
Vías (mantenimiento de vías no reconfiguradas)	\$ 6.370.669.890	Mantenimiento y mejoramiento de vías (\$/m2)	\$ 1.227.000
Servicios Públicos	\$ 11.322.576.866		
Total	\$ 89.221.231.907		

INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS

Uso	Ingresos por ventas				TOTAL
	A. Útil 1	A. Útil 3	A. Útil 4		
Hotel	\$127.177.837.920	\$241.462.468.576	\$0	\$439.423.858.496	11,54%
Vivienda colectiva	\$676.542.909.491	\$711.915.149.892	\$0	\$1.915.602.320.399	50,29%
VIS	\$0	\$0	\$589.116.500.917	\$589.116.500.917	15,47%
Comercio (primeros pisos)	\$49.638.288.780	\$20.371.091.364	\$19.893.918.075	\$128.581.453.419	3,38%
Oficinas / servicios	\$103.909.470.487	\$221.418.063.169	\$0	\$446.776.924.591	11,73%
Residencia de Estancia por Horas	\$0	\$0	\$79.601.322.362	\$79.601.322.362	2,09%
Dotacional	\$25.977.367.235	\$0	\$0	\$25.977.367.235	0,68%
Estacionamientos	\$47.969.187.932	\$57.765.036.674	\$48.638.387.314	\$154.372.611.520	4,00%
TOTAL	\$1.031.215.061.845	\$1.252.931.809.675	\$737.240.128.668	\$3.021.415.097.999	100,00%
% participación	27,07%	32,89%	19,35%	100,00%	

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				TOTAL
	A. Útil 1	A. Útil 3	A. Útil 4		
Hotel	\$ 87.774.938.170	\$ 166.651.309.663	\$ -	\$ 303.279.271.299	18%
Vivienda colectiva	\$ 247.201.734.286	\$ 260.126.382.597	\$ -	\$ 999.947.711.140	41%
VIS	\$ -	\$ -	\$ 207.733.548.175	\$ 207.733.548.175	12%
Comercio (primeros pisos)	\$ 24.048.316.367	\$ 9.869.205.041	\$ 9.638.028.373	\$ 62.293.988.178	4%
Oficinas / servicios	\$ 54.673.226.680	\$ 116.501.796.247	\$ -	\$ 235.077.091.234	14%
Residencia de Estancia por Horas	\$ -	\$ -	\$ 36.577.983.131	\$ 36.577.983.131	2%
Dotacional	\$ 21.412.595.160	\$ -	\$ -	\$ 21.412.595.160	1%
Estacionamientos	\$ 38.581.177.710	\$ 46.459.888.970	\$ 39.111.365.724	\$ 148.102.899.476	9%
Total	\$ 473.691.988.373	\$ 599.608.582.519	\$ 293.060.925.403	\$ 1.714.425.097.792	100%
% participación	27,63%	34,97%	17,09%	100,00%	45,01%

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Costos indirectos	Costos Indirectos de Construcción			TOTAL
	A. Útil 1	A. Útil 3	A. Útil 4	
	\$ 240.273.109.410	\$ 291.933.111.654	\$ 171.776.949.980	\$ 887.552.618.964
% participación	27,07%	32,89%	19,35%	100,00%

CÁLCULO UTILIDAD

Uso	UTILIDAD				TOTAL
	A. Útil 1	A. Útil 3	A. Útil 4		
Hotel	\$ 20.348.454.067	\$ 38.633.994.972	\$ -	\$ 70.307.817.359	12,50%
Vivienda colectiva	\$ 108.246.865.519	\$ 113.906.423.983	\$ -	\$ 306.499.248.384	54,50%
VIS	\$ -	\$ -	\$ 76.585.145.119	\$ 76.585.145.119	13,62%
Comercio (primeros pisos)	\$ 7.942.126.205	\$ 3.259.374.618	\$ 3.183.026.892	\$ 20.573.032.547	3,66%
Oficinas / servicios	\$ 16.625.515.278	\$ 35.426.890.107	\$ -	\$ 71.484.307.934	12,71%
Residencia de Estancia por Horas	\$ -	\$ -	\$ 12.736.211.578	\$ 12.736.211.578	2,26%
Dotacional	\$ 4.156.378.758	\$ -	\$ -	\$ 4.156.378.758	0,74%
Total	\$ 157.319.339.826,03	\$ 191.226.683.680,13	\$ 92.504.383.589,15	\$ 562.342.141.679	14,76%
% participación	28%	34%	16%	100%	

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

Balance General del Plan Parcial	
1. Valor total ingresos por ventas (Vtv)	\$ 3.021.415.097.999
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 1.714.425.097.792
3. Costos indirectos de construcción (Cic)	\$ 887.552.618.964
4. Utilidad (U)	\$ 562.342.141.679
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vtv-Cc-Cic-U)	\$ 644.918.849.564
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 89.221.231.907
7. Política de moradores	\$ 190.643.311.977
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 365.054.305.680
9. Valor inicial (Vi)	\$ 359.537.794.000
10. Plusvalía (Vr-Vi)	\$ 5.516.511.680

Valor inicial del suelo	\$ 4.482.406
Valor residual del suelo	\$ 4.551.181
Diferencia	\$ 68.775

Porcentaje de aumento

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
1. Valor total ingresos por ventas (Vtv)	\$ 1.768.455.190.513	\$ 787.851.707.811	\$ 1.252.931.809.675	\$ 3.809.238.707.999
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 766.752.913.776	\$ 348.063.601.497	\$ 599.608.582.519	\$ 1.714.425.097.792
3. Costos indirectos de construcción (Cic)	\$ 412.050.059.390	\$ 183.569.447.920	\$ 291.933.111.654	\$ 887.552.618.964
4. Utilidad (U)	\$ 249.823.723.415	\$ 121.291.734.584	\$ 191.226.683.680	\$ 562.342.141.679
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vtv-Cc-Cic-U)	\$ 339.828.493.932	\$ 134.926.923.810	\$ 170.163.431.822	\$ 644.918.849.564

% de distribución de las cargas por ventas (para moradores)	46,43%	20,68%	32,89%	100,00%
distribución de las cargas urbanísticas para disminuir transfiere	46,43%	20,68%	32,89%	100,00%

6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 41.421.334.488	\$ 18.453.319.763	\$ 29.346.577.656	\$ 89.221.231.907
7. Política de moradores	\$ 88.506.964.369	\$ 39.430.098.883	\$ 62.706.248.725	\$ 190.643.311.977

8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 209.900.195.075	\$ 77.043.505.165	\$ 78.110.605.440	\$ 365.054.305.680
--	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

Área bruta por UAU	42.950,58	12.674,30	24.586,02	80.210,90
--------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Vr.residual por m2	\$ 4.887.016	\$ 6.078.719	\$ 3.177.034	\$ 4.551.181
--------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	\$ 195.475.873.961	\$ 57.683.029.504	\$ 111.895.402.215	\$ 365.054.305.680
---------------------------------------	--------------------	-------------------	--------------------	--------------------

Transferencias	\$ 14.424.321.114	\$ 19.360.475.660	\$ 33.784.796.774	\$ -
----------------	-------------------	-------------------	-------------------	------

Área vendible vivienda	m2 / unidad	Unidades	Personas / viv	Hab
192.911,78	27,00	7.144	1,00	7.144
108.759,97	42,00	2.589	1,80	4.660
		9.733	1,21	11.804

97.422,61

Uso	Precio / m2 de venta por Uso	
	Precio de venta / m2	AV/AC
Hotel	\$ 8.000.000	70,00%
Vivienda Colectiva	\$ 9.930.033	70,00%
VIS	\$ 5.416.667	80,00%
Comercio (comercio pisos)	\$ 8.500.000	60,00%
Oficinas	\$ 6.672.499	60,00%
Residencia de Estancia por Horas	\$ 7.028.194	70,00%
Dotacional	\$ 6.672.499	60,00%
Estacionamientos	\$ 5.194.317	60,00%

Tamaño VIS (m2)	42,00	135.949,96
Topo	175	108.759,97
SMMLV	\$ 1.300.000	2.589,52
	\$ 227.500.000	\$ 589.116.500.917

Costos directos / m2 por uso	
USO	Costo directo/m2 (\$)
Hotel	\$ 3.864.979
Vivienda Colectiva	\$ 2.539.831
VIS	\$ 1.528.015
Comercio (comercio pisos)	\$ 2.470.803
Oficinas	\$ 2.106.490
Residencia de Estancia por Horas	\$ 2.260.691
Dotacional	\$ 3.300.000
Estacionamientos	\$ 2.506.645

Costos indirectos	
Costos indirectos	% sobre ventas
HONORARIOS	8,0%
IMPUESTOS	5,0%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	0,3%
GASTOS VENTAS	2,0%
GASTOS FINANCIEROS	6,0%
VINCULACIÓN OPERADOR	2,0%
Total	23,3%

Utilidad por uso / ventas	
Uso	Utilidad sobre ventas
Hotel	16,00%
Vivienda colectiva	16,00%
VIS	13,00%
Comercio (primeros pisos)	16,00%
Oficinas / servicios	16,00%
Residencia de Estancia por Horas	16,00%
Dotacional	16,00%

BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
1. Valor total ingresos por ventas (Vtv)	\$ 1.768.455.190.513,09	\$ 787.851.707.811,32	\$ 1.252.931.809.674,86	\$ 3.809.238.707.999,27
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 766.752.913.776	\$ 348.063.601.497	\$ 599.608.582.519	\$ 1.714.425.097.792
3. Costos indirectos de construcción (Cic)	\$ 412.050.059.390	\$ 183.569.447.920	\$ 291.933.111.654	\$ 887.552.618.964
4. Utilidad (U)	\$ 249.823.723.415,18	\$ 121.291.734.584,10	\$ 191.226.683.680,13	\$ 562.342.141.679,41
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vtv-Cc-Cic-U)	\$ 339.828.493.932,41	\$ 134.926.923.810,22	\$ 170.163.431.821,64	\$ 644.918.849.564,28
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 41.421.334.488,45	\$ 18.453.319.762,70	\$ 29.346.577.656,12	\$ 89.221.231.907,27
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 209.900.195.074,64	\$ 77.043.505.164,81	\$ 78.110.605.440,09	\$ 365.054.305.679,54
Vr.residual por m2	\$ 4.887.016,04	\$ 6.078.718,86	\$ 3.177.033,89	

VOLUMENES

Área útil 1									
Altura máxima	120,00				Altura piso	3,00			
	Norte	Sur	Oriente	Occidente	Volumen 1 - Occ	Volumen 2 - N	Volumen 3 - SOr	Volumen 4 - S	
Distancia paramentos	25,72	30,42	-	17,15	Altura	42,88	64,30	120,00	76,05
Altura en primer plano	64,30	76,05	120,00	42,88	Pisos	14,00	21,00	40,00	25,00
Altura faltante	55,70	43,95	-	77,13	Área útil	786,10	928,33	3.091,42	322,38
Aislamiento	11,14	8,79	-	15,43	AC	11.005,40	19.494,93	123.656,80	8.059,50
									5.128,23
									162.216,63

Área útil 2									
Altura máxima	120,00				Altura piso	3,00			
	Norte	Sur	Oriente	Occidente	Volumen 1				
Distancia	12,00	12,12	50,00		Altura	120,00			
Altura en primer plano	120,00	120,00	120,00	120,00	Pisos	40,00			-
Altura faltante	-	-	-		Área útil	3.159,98			3.159,98
Aislamiento	-	-	-		AC	126.399,20			-
									126.399,20

Área útil 3									
Altura máxima	120,00				Altura piso	3,00			
	Norte	Sur	Oriente	Occidente	Volumen 1 - NOcc	Volumen 2 - Or	Volumen 4 - S		
Distancia	120,00	11,20	38,33	89,47	Altura	120,00	95,83	28,00	
Altura en primer plano	300,00	28,00	95,83	223,68	Pisos	40,00	31,00	9,00	
Altura faltante	-	92,00	24,18		Área útil	4.568,95	345,96	1.261,64	6.176,55
Aislamiento	-	18,40	4,84		AC	182.758,00	10.724,76	11.354,76	204.837,52

Área útil 4									
Altura máxima	120,00				Altura piso	3,00			
	Norte	Sur	Oriente	Occidente	Volumen 1 - NOr	Volumen 2 - Occ	Volumen 3 - S		
Distancia	121,54	11,97	89,40	14,35	Altura	120,00	35,88	29,93	
Altura en primer plano	303,85	29,93	223,50	-	Pisos	40,00	11,00	9,00	
Altura faltante		90,08	120,00	84,13	Área útil	3.314,49	1.185,62	1.156,59	5.656,70
Aislamiento		18,02	24,00	16,83	AC	132.579,60	13.041,82	10.409,31	156.030,73

649.484,08

AREA UTIL

Aprovechamientos A. Útil 1		
<i>Uso</i>	<i>M2</i>	<i>Tipo de uso</i>
Hotel	22.710,33	Servicios de hospedaje tipo 3
Vivienda colectiva	97.329,98	Residencial colectiva
VIS	-	N/A
Comercio (primeros pisos)	9.733,00	Comercio y servicios básicos tipo 3
Oficinas / servicios	25.954,66	Servicios de oficinas tipo 3
Residencia de Estancia por Horas	-	N/A
Dotacional	6.488,67	Dotacional Tipo 2
Total	162.216,63	

Aprovechamientos A. Útil 2		
<i>Uso</i>	<i>M2</i>	<i>Tipo de uso</i>
Hotel	12.639,92	Servicios de hospedaje tipo 3
Vivienda colectiva	75.839,52	Residencial colectiva
VIS	-	N/A
Comercio (primeros pisos)	7.583,95	Comercio y servicios básicos tipo 3
Oficinas / servicios	30.335,81	Servicios de oficinas tipo 3
Residencia de Estancia por Horas	-	N/A
Dotacional	-	N/A
Total	126.399,20	

Aprovechamientos A. Útil 3		
<i>Uso</i>	<i>M2</i>	<i>Tipo de uso</i>
Hotel	43.118,30	Servicios de hospedaje tipo 3
Vivienda colectiva	102.418,76	Residencial colectiva
VIS	-	N/A
Comercio (primeros pisos)	3.994,33	Comercio y servicios básicos tipo 2
Oficinas / servicios	55.306,13	Servicios de oficinas tipo 3
Residencia de Estancia por Horas	-	N/A
Dotacional	-	N/A
Total	204.837,52	

Aprovechamientos A. Útil 4		
<i>Uso</i>	<i>M2</i>	<i>Tipo de uso</i>
Hotel	-	N/A
Vivienda colectiva	-	Residencial colectiva
VIS	135.949,96	Residencial multifamiliar
Comercio (primeros pisos)	3.900,77	Comercio y servicios básicos tipo 2
Oficinas / servicios	-	N/A
Residencia de Estancia por Horas	16.180,00	Servicios especiales tipo 3
Dotacional	-	N/A
Total	156.030,73	

POLITICA DE MORADORES

Diagnóstico

Manzana	Usos por manzana							Total
	Residencial	Moteles	Comercial	Parqueaderos	Industrial	Oficinas	Dotacional	
16	15.556	-	927	1.442	3.971	705	2.444	25.046
12	6.912	7.411	1.891	1.615	1.252	1.681	-	20.762
13	4.805	8.013	1.444	3.373	287	-	107	18.030
02	3.323	6.920	952	1.785	206	1.786	-	14.971
04	1.973	5.095	2.236	1.548	2.125	752	-	13.729
14	5.150	1.702	1.112	785	1.844	252	1.741	12.585
01	1.953	3.746	4.096	1.111	299	339	348	11.892
05	4.689	522	3.186	613	730	1.484	489	11.714
15	2.426	845	600	203	77	1.280	-	5.431
03	2.422	1.032	675	-	233	103	907	5.373
Total general	49.209	35.287	17.118	12.476	11.025	8.382	6.036	139.532

OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR

Obligación 1 - Aportes e inmuebles de reemplazo por m2			
Uso moradores	m2 moradores	Venta / m2	Costo canje 1 a 1
Residencial	49.209	\$ 5.416.667	\$ 266.546.637.500
Moteles	35.287	\$ 7.028.194	\$ 248.005.067.493
Comercial	17.118	\$ 8.500.000	\$ 145.504.955.000
Parqueaderos	12.476	\$ 8.500.000	\$ 106.043.875.000
Industrial	11.025	\$ 8.500.000	\$ 93.708.250.000
Oficinas	8.382	\$ 6.672.499	\$ 55.929.554.701
Dotacional	6.036	\$ 6.672.499	\$ 40.274.136.964
Total	139.532	\$ 956.012.476.657	
	21,48%		25,10%

Obligación 1 - Aportes e inmuebles de reemplazo por avalúo comercial				
Uso moradores	m2 moradores	Avalúo comercial moradores	Venta / m2	m2 de canje por avalúo
Residencial	49.209	\$ 118.066.533.821	\$ 5.416.667	21.797
Moteles	35.287	\$ 98.881.888.542	\$ 7.028.194	14.069
Comercial	17.118	\$ 54.448.502.220	\$ 8.500.000	6.406
Parqueaderos	12.476	\$ 7.877.886.812	\$ 8.500.000	927
Industrial	11.025	\$ 43.455.456.650	\$ 8.500.000	5.112
Oficinas	8.382	\$ 23.528.751.374	\$ 6.672.499	3.526
Dotacional	6.036	\$ 13.288.774.582	\$ 6.672.499	1.992
Total	139.532	\$ 359.547.794.000		53.829

201,390941
5840,33729

38,6%

Obligación 1 - Aportes e inmuebles de reemplazo por avalúo comercial + 15%					Factor de incremento
Uso moradores	m2 moradores	Avalúo comercial moradores + 70%	Venta / m2	m2 de canje por avalúo	
Residencial	49.209	\$ 135.776.513.894	\$ 5.416.667	25.066	15%
Moteles	35.287	\$ 113.714.171.823	\$ 7.028.194	16.180	
Comercial	17.118	\$ 62.615.777.552	\$ 8.500.000	7.367	
Parqueaderos	12.476	\$ 9.059.569.833	\$ 8.500.000	1.066	
Industrial	11.025	\$ 49.973.775.147	\$ 8.500.000	5.879	
Oficinas	8.382	\$ 27.058.064.080	\$ 6.672.499	4.055	
Dotacional	6.036	\$ 15.282.090.770	\$ 6.672.499	2.290	
Total	139.532	\$ 413.479.963.100		61.903	
		\$ 53.932.169.100			

	Personas	Viviendas
Propietarios	1.140	425
Arrendatarios	638	238
%	55,96%	55,96%

Obligación 2 - Derecho de preferencia para arrendatarios	
Precio venta / m2	\$ 9.930.033
Área unidad	25,00
Precio unidad	\$ 248.250.819
Descuento	10%
Descuento por unidad	\$ 24.825.082
Descuento máximo total	\$ 5.883.544.414

OBLIGACIONES TRANSITORIAS

Unidades por uso (Catastro)	
Uso	CHIP por uso
Comercial	85
Dotacional	11
Industrial	115
Moteles	36
Oficinas	40
Parqueaderos	153
Residencial	425
Total general	865

Obligación transitoria 1 - Movilizaciones	
1 SMMLV	\$ 1.300.000
3 SMMLV	\$ 3.900.000
Total	\$ 3.373.500.000

Obligación transitoria 2 - Arriendo	
Tamaño promedio vivienda	115,78
Valor promedio	\$ 277.803.609
Arriendo max	\$ 2.778.036
Años	6
Meses	72
Arriendo por unidad	\$ 200.018.598
Arriendos transitorios	\$ 37.433.305.249

Obligación transitoria 3.1 - Rentas de arrendamiento (lucro cesante residencial)	
Inmuebles	238
Arriendo máximo mensual	\$ 2.778.036
Meses	72
Costo	\$ 47.574.599.102

Obligación transitoria 3.2 - Lucro cesante de actividades productivas no residenciales

Uso	Unidades	Avalúo	Arriendo estimado	Ingresos mensuales mínimos	Lucro cesante 12 meses
Comercial	85	\$ 54.448.502.220	\$ 544.485.022	\$ 1.088.970.044	\$ 13.067.640.533
Moteles	36	\$ 98.881.888.542	\$ 988.818.885	\$ 1.977.637.771	\$ 23.731.653.250
Oficinas	40	\$ 23.528.751.374	\$ 235.287.514	\$ 470.575.027	\$ 5.646.900.330
Total			\$ 3.537.182.843		\$ 42.446.194.113

Resumen moradores

Obligaciones	Costo
Obligación 1 - Aporte de inmueble	\$ 53.932.169.100
Obligación 2 - Derecho de preferencia	\$ 5.883.544.414
Obligación transitoria 1 - Movilizaciones	\$ 3.373.500.000
Obligación transitoria 2 - Arriendo transitorio	\$ 37.433.305.249
Obligación transitoria 3 - Lucro cesante	\$ 90.020.793.214
Total moradores	\$ 190.643.311.977

Directrices Plan Parcial AE Chapinero Verde

		Directriz	Aplica	Cómo
1. Ciudad inteligente	D1	Desarrollo del Anillo de Invocación y Conocimiento de Bogotá, por medio de la provisión de servicios de conectividad digital en todo la AE.	SI	El costo de parque permite dentro de los parques y plazoletas propuestas la implantación de redes de servicio de internet público y mobiliario urbano para recarga de dispositivos.
	D2	Implementación de esquemas de gestión inteligente de residuos sólidos aprovechables y de posconsumo.	SI	Se soterrarán los contenedores de basuras y será obligatoria la separación en la fuente en las áreas útiles.
	D3	Desarrollo de proyectos piloto de automatización de los sistemas de movilidad y seguridad ciudadana.	SI	Instalación de cámaras en el espacio público, vinculadas al sistema de vigilancia de la Secretaría Distrital de Seguridad. Implementación de semaforización inteligente.
	D4	Actualización y optimización de redes hidrosanitarias a través de la modernización y de la infraestructura para garantizar el servicio y la gestión sostenible de los recursos con la implementación de nuevas tecnologías.	SI	Separación de alcantarillado pluvial con sanitario en las áreas útiles, implementación de SUDS en el espacio público.
	D5	Implementación de redes inteligentes de electricidad para la optimización del uso de energía e iluminación enfocada al ciudadano.	SI	Implementación de sistemas de iluminación eficiente, y soterración total del cableado eléctrico y de comunicaciones.
	D6	Gestión inteligente del riesgo especialmente en la mitigación de ruido y el mejoramiento de la calidad del aire.	SI	La Secretaría de Ambiente podrá instalar monitores de calidad del aire en el espacio público para medir un punto neurálgico de la ciudad.
2. Reactivación económica	D7	Generación del circuito de innovación del AICB de Bogotá por medio del fortalecimiento de los clústeres de salud, cultura, educación y administrativo, en relación con las AE Reencuentro Y ZIBo	SI	El PPE15 plantea 118 mil m2 de usos de oficinas, los cuáles podrán ser utilizados como co-workings, laboratorios de innovación o espacios creativos. Adicionalmente, la vivienda colectiva tiene equipamiento comunal privado que incentiva las relaciones y el trabajo colaborativo entre población joven.
	D8	Protección de las economías productivas locales de comercio, ocio y cultura por medio de la optimización de la infraestructura.	SI	El 41% del área construida se destinará a usos no residenciales. Adicionalmente, se cuenta con una muy fuerte política de moradores que busca incentivar la permanencia de los comercios originales y potenciarlos mediante una valorización de su patrimonio privado y su entorno público.
	D9	Desarrollo de proyectos inmobiliarios multifuncionales donde se incentive modelos de colectiva, vivienda estudiantil, alquiler de corta estadía y de descanso para profesionales de la salud, así como la generación de vivienda de interés social.	SI	Se producirán más de 7.440 unidades de vivienda colectiva, cumpliendo la meta de TODA la AE. Se producirán 3.380 unidades VIS (de 42 m2 bien ubicadas), el 92% de la meta de TODA la AE.
3. Reverdecer	D10	Integración ambiental y paisajística del territorio a partir de la generación de una red de zonas verdes y corredores de conectividad ecológica local.	SI	La generación de 42.920 m2 de parques permitirá incrementar la cantidad de árboles en el polígono, además de espacios verdes hoy inexistentes que favorecen la circulación de aire y visuales paisajísticas.
	D11	Generación de nuevo espacio público de manera equilibrada en función del cumplimiento diferencial de las cargas urbanísticas derivadas del desarrollo de los predios de oportunidad y cualificación del existente a través de la implementación de soluciones basadas en la naturaleza.	SI	Generación de 4,48 ha de espacio público efectivo, más del doble de la meta de TODA la AE. Generación de terrazas o cubiertas públicas en el equipamiento planteado.
4. Movilidad sostenible	D12	Desarrollo y adecuación de los Circuitos integradores del Anillo de Innovación y Conocimiento, articulados con los ecosistemas de educación, cultura, salud y administración pública de las Actuaciones Estratégicas Zibo y Chapinero, por medio de soluciones inteligentes de transporte.	NO	
	D13	Definición de 12 supermanzanas en el ámbito de la AE que distribuyan y categoricen la movilidad mediante corredores vehiculares, ciclo infraestructura y calles pacificadas y peatonales, que conecten las estaciones de metro con las estaciones del Corredor Verde de la Carrera Séptima.	SI	Construcción de ciclorrutas en las calles 63 y 60. A estas se les daría continuidad sobre el parque principal del plan parcial y conectarían con los accesos a la estación de la PLMB. De igual forma, se complementará la pacificación de las vías de la calle 61 y 62, y de todas las carreras entre la Caracas y la 16.
	D14	Implementación de una estrategia de distribución logística y transporte de último kilómetro que consolide zonas exclusivas para la actividad de carga y descarga desarrolle la distribución al interior de la AE e implemente soluciones innovadoras.	NO	
5. Cuidado	D15	Desarrollo de una red de servicios sociales y del cuidado por medio de la conformación de doce supermanzanas del cuidado con la recualificación y construcción de equipamientos híbridos y multifuncionales con enfoque poblacional diferencial y de género.	SI	Se cederán 3.157 m2 de suelo para cesión de equipamientos, un 73% más de lo exigido, además de la construcción del mismo (una inversión voluntaria de casi \$65 mil millones de pesos para 12.628 m2 de equipamiento).
	D16	Intervención para la recuperación del inmueble patrimonial de la Clínica David Restrepo por medio de la gestión pública privada como un equipamiento híbrido multifuncional con servicios del cuidado con enfoque diferencial y de género.	NO	
	D17	Implementación de infraestructura para la seguridad operativa como perceptiva en articulación público privada así como del desarrollo de monitoreos y controles por medio de inteligencia artificial.	NO	
6. Patrimonio	D18	Recuperación y mantenimiento de los inmuebles de interés cultural priorizados, teniendo en cuenta su articulación con el contexto urbano con el manejo de cerramientos e intervenciones de espacio público, previa definición de las intervenciones necesarias para su la puesta en valor.	SI	El BIC adyacente al Plan Parcial se comprará y se volverá en un equipamiento público, dándole un nuevo uso al mismo, pero manteniendo integralmente su condición patrimonial y sus valores arquitectónicos.
	D19	Protección y/o recuperación de los valores del entorno urbano identificados en la caracterización de las unidades de paisaje, en articulación el Plan Especial de Manejo y Protección de Teusaquillo. Involucrando el patrimonio existente y valorado, como referencia y parte del desarrollo de la ciudad, de las visuales representativas y de los entornos patrimoniales, que permita generar nuevas homogeneidades y calidad en la consolidación de la AE. Esto en el marco de la intervención a partir de la valoración del conjunto, y abandonando el predio y predio para establecer la regulación del paisaje urbano para el fortalecimiento de la memoria colectiva.	NO	
	D20	Habilitación de edificaciones sin declaratoria de patrimonio cultural, pero con valores arquitectónicos y/o constructivos, que permitan el reúso.	NO	
	D21	Identificación de las manifestaciones culturales y prácticas productivas tradicionales.	NO	
7. Gestión inteligente	D22	Estructuración del modelo de gobernanza de la Actuación Estratégica para la toma de decisiones, la gerencia de los proyectos y la efectiva administración de los recursos.	SI	Al vincular a RenoBo como operador urbano público del Plan Parcial, el proyecto está involucrándose directamente con una gestión coordinada de la pieza, pues no se comportará como una licencia individual. Esto favorece el modelo de gobernanza centralizada.
	D23	Definición de estrategias para la participación y veeduría ciudadana durante el proceso de formulación y la ejecución de los proyectos.	SI	Para la adopción del Plan Parcial se surtirán etapas de socialización, participación incidente y co-creación para determinar soluciones que surjan desde la comunidad.
	D24	Formulación y concertación de las reglas para la protección a moradores y actividades productivas presentes en el territorio mediante el diseño de mecanismos innovadores.	SI	La política de moradores ofrece una amplitud de opciones para que la voluntad y los derechos de la ciudadanía sean escuchados y respetados. El incremento del patrimonio en un 70% para quienes decidan canjear es una estrategia innovadora para incentivar la participación de los moradores, además de los descuentos de los arrendatarios.
	D25	Estructuración de esquemas alternativos de vinculación de terceros que permitan captura de valor para contribuir con la financiación de la Actuación Estratégica.	SI	Mediante la implementación del Plan Parcial se están generando más de \$41 mil millones de pesos (como compensación de espacio público) los cuáles serán recibidos por la AE, que como ámbito cerrado de reparto podrá reinvertir dichos recursos en la generación de negocios inmobiliarios alrededor de la PLMB o en la generación de nuevos espacios públicos.
	D26	Definición del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en todo el entorno de la AE, que se armonicen con la vocación socioeconómica de cada ámbito de gestión y permitan financiación de los proyectos.	SI	El Plan Parcial genera un esquema equilibrado de cargas y beneficios donde la política de moradores, el espacio público, los equipamientos y las vías son costeadas por el mismo desarrollo inmobiliario, sin afectar el cierre financiero.
	D27	Definición de incentivos económicos y condiciones especiales para fomentar la implementación de los proyectos, mediante un diseño y concertación interinstitucional.	NO	
	D28	Definición de los operadores urbanos para activar el desarrollo de estos entornos en el corto plazo.	NO	

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION

Equipamientos			
Proyecto	m2 de cosntrucció	Costo	Valor/m2
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA PLANTA FÍSICA DEL COLEGIO PR	14952,9	\$54.865.000.000,00	\$3.669.187,92
CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA PLANTA FÍSICA Y CERRAMIENTO DEL COLEGIO HIPOTECHO	8800	\$31.526.000.000,00	\$3.582.500,00
CAPS VERBENAL DE LA SUBRED NORTE	1596,01	\$10.291.000.000,00	\$6.447.954,59
CONSTRUCCIÓN DEL CAPS VILLA JAVIER	1271,18	\$8.733.000.000,00	\$6.869.994,81
			Prom. Educación
			\$3.625.843,96
			Prom. Salud
			\$6.658.974,70
			\$ 5.142.409,33

Aprovechamientos	
Uso	Costo por M2
Hotel	\$3.864.978,85
Vivienda Colectiva	\$2.539.831,40
VIS	\$1.528.014,76
Comercio (comercio pisos)	\$2.470.802,61
Oficinas	\$2.106.489,74
Residencia de Estancia por Horas	\$2.260.691,17
Dotacional	\$3.300.000,00
Estacionamientos	\$2.506.645,05

ARRIENDOS

Residencial			
Referencia	Valor	Tamaño (M2)	Valor/M2
Apartamento 1	\$1.350.000,00	21	\$64.285,71
Apartamento 2	\$1.800.000,00	55	\$32.727,27
Apartamento 3	\$1.400.000,00	45	\$31.111,11
Apartamento 4	\$1.800.000,00	45	\$40.000,00
Apartamento 5	\$1.850.000,00	95	\$19.473,68
Apartamento 6	\$2.500.000,00	60	\$41.666,67
Promedio			\$38.210,74

Locales			
Referencia	Valor	Tamaño (M2)	Valor/M2
Local 1	\$2.255.000,00	64,8	\$34.799,38
Local 2	\$3.000.000,00	57	\$52.631,58
Local 3	\$2.450.000,00	350	\$7.000,00
Local 4	\$1.800.000,00	36	\$50.000,00
Promedio			\$36.107,74

ESPACIO PUBLICO

TOTAL SUELO (pre-existencias + 65%)	65.673,40	100%
EP en sitio	53.990,26	82,2%
Cesión cumplida en Control Ambiental	776,33	1,4%
Plazoletas	1.943,78	3,6%
Parques	42.920,94	79,5%
Equipamiento propuesto	3.157,14	5,8%
Vías	5.192,07	9,6%
Compensación	11.683,13	17,8%

Vías preexistentes	15.838,11	100,0%
Vías conservadas (mantenimiento)	5.192,07	32,8%
Carrera 14a (sur)	918,91	5,8%
Carrera 16	1.401,96	8,9%
Calle 59	536,84	3,4%
Calle 60	2.334,36	14,7%
Vías reconfiguradas a EP efectivo	10.646,04	67,2%
Carrera 14a (norte)	1.453,46	9,2%
Cra. 15	1.676,68	10,6%
Cra. 15a	1.162,15	7,3%
Calle 61	2.596,62	16,4%
Calle 61a	699,27	4,4%
Calle 62	2.739,80	17,3%

Vías Preexistentes	
Av. Caracas	2.895,92
Carrea 14a	2.372,37
Carrera 16	1.401,96
Cra. 15	1.676,68
Cra. 15a	1.162,15
Calle 59	536,84
Calle 60	2.334,36
Calle 61	2.596,62
Calle 61a	699,27
Calle 62	2.739,80
Calle 63	645,31
TOTAL	19.061,29

REFERENCIA VENTAS POR M2

Moteles			
Ref	Precio	M2	Precio M2
Motel el Restrepo	\$ 17.000.000.000,00	2921,66	\$ 5.818.609,97
Motel Chapinero	\$ 4.800.000.000,00	682	\$ 7.038.123,17
Motel Chapinero Central	\$ 6.500.000.000,00	790	\$ 8.227.848,10
PROMEDIO			\$ 7.028.193,75

Vivienda NO VIS			
PROMEDIO			\$ 8.143.000,00

Vivenda Colectiva			
Ref	Precio	M2	Precio M2
IVIN 567	\$ 251.000.000,00	30	\$ 8.366.666,67
Reserva 26	\$ 269.499.000,00	26,5	\$ 10.169.773,58
Parkway	\$ 208.000.000,00	20	\$ 10.400.000,00
Teik Urban Style	\$ 329.992.147,00	29,76	\$ 11.088.445,80
NextLiving	\$ 250.000.000,00	25	\$ 10.000.000,00
Chapinero Central	\$ 260.000.000,00	27,21	\$ 9.555.310,55
PROMEDIO			\$ 9.930.032,77

Hotel			
Ref	Precio	M2	Precio M2
Hotel Zona G	\$ 5.300.000.000,00	650,00	\$8.153.846,15
Hotel en Venta Chapinero	\$ 1.800.000.000,00	334	\$5.389.221,56
Hotel Clle 47	\$ 5.500.000.000,00	375	\$14.666.666,67
Hotel Remodelado Chapinero	\$ 6.095.000.000,00	1050	\$5.804.761,90
PROMEDIO			\$8.503.624,07

Estacionamientos			
Ref	Precio	M2	Precio M2
V30972	\$ 4.500.000.000	525,00	\$ 8.571.429
Bosque de Pinos	\$ 119.609.000	49,00	\$ 2.441.000
Centro Internacional	\$ 36.159.000	12,00	\$ 3.013.250
Cetnro Internacional 2	\$ 4.100.000.000	565,00	\$ 7.256.637
Santa Barbara	\$ 3.106.000.000	530,00	\$ 5.860.377
Santa Barbara 2	\$ 2.836.734.461	550,00	\$ 5.157.699
Provienda	\$ 950.000.000	234,00	\$ 4.059.829
Promedio			\$5.194.317,31

Oficinas			
Ref	Precio	M2	Precio M2
Oficina en Venta, Chapinero Central	\$ 3.000.000.000,00	247	\$ 12.145.748,99
ALIANZA INMOBILIARIA	\$ 2.400.000.000,00	240	\$ 10.000.000,00
ACEVEDO Y CIA	\$ 210.000.000,00	64	\$ 3.281.250,00
CENTRO INDUSTRIAL SAS	\$ 1.280.000.000,00	570	\$ 2.245.614,04
B&P Bienes y Proyectos	\$ 1.100.000.000,00	189,5	\$ 5.804.749,34
L2L BIENES RAICES	\$ 661.100.000,00	99	\$ 6.677.777,78
Calle 63	\$ 426.235.000,00	64	\$ 6.659.921,88
Chapinero Central	\$ 653.295.000,00	99	\$ 6.598.939,39
L2L	\$ 398.750.000,00	60	\$ 6.645.833,33
L2L	\$ 426.570.000,00	64	\$ 6.665.156,25
Promedio			\$ 6.672.499,10

Comercio			
Ref	Precio	M2	Precio M2
Local Chapinero	\$ 1.800.000.000,00	303	\$ 5.940.594,06
Local Marly	\$ 1.200.000.000,00	184	\$ 6.521.739,13
Local Chapinero 2	\$ 1.800.000.000,00	87	\$ 20.689.655,17
Local Teusaquillo	\$ 520.000.000,00	40	\$ 13.000.000,00
Local Galerias	\$ 500.000.000,00	42	\$ 11.904.761,90
Local Galerias 2	\$ 260.000.000,00	47,3	\$ 5.496.828,75
Local Chapinero Central	\$ 170.000.000,00	13	\$ 13.076.923,08
Local Galerias 3	\$ 380.000.000,00	30,97	\$ 12.269.938,65
Local Chapinero 3	\$ 522.000.000,00	109	\$ 4.788.990,83
Local Chapinero Central 2	\$ 6.500.000.000,00	1452	\$ 4.476.584,02
Promedio			\$ 9.816.601,56

Base Catastral

Manzana	Lotes	Unidades prediales	Área de terreno	Área construida	IC inicial	Avalúo comercial 2024 (miles de pesos)	%
1	20	67	4.587,94	11.891,75	2,59	\$34.339.967	10%
2	24	55	4.347,62	14.971,41	3,44	\$33.872.333	9%
3	22	29	2.547,76	5.373,01	2,11	\$12.880.984	4%
4	25	37	6.209,84	13.728,95	2,21	\$35.422.873	10%
5	24	97	6.637,10	11.714,01	1,76	\$42.329.264	12%
12	22	82	6.984,75	20.761,87	2,97	\$49.741.482	14%
13	21	65	6.262,83	18.030,32	2,88	\$40.644.865	11%
14	24	33	6.544,89	12.584,76	1,92	\$29.044.417	8%
15	20	30	3.998,26	5.430,60	1,36	\$15.727.269	4%
16	32	370	12.710,57	25.045,52	1,97	\$65.534.340	18%
Total	234	865	60.831,56	139.532,20	2,29	359.537.794	100%

CRONOGRAMA DE EJECUCION

Actividad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Adopción del Plan Parcial															
Contacto directo con propietarios															
Creación de vehículo fiduciario															
Recepción de predios aportantes															
Pre-ventas															
Licenciamiento															
Construcción															
Entregas															

UAU 1
UAU 2
UAU 3