



NOVA SUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

Plan Parcial | Actuación Estratégica 03

“Son dos los posibles orígenes del nombre de Suba. Uno de ellos se debe a la admiración y respeto hacia una persona, pues el lengua Muisca, Zhu-ba significa mi cara, mi rostro, mi flor; el rostro precisamente de una persona (muyesa) que inspira respeto y admiración, demostrando las emociones y sentimientos del alma, como lo hace una flor. El otro origen de Suba es la unión de dos vocablos indígenas, el primero Sua que significa sol, el segundo Sia que significa agua.”

Erika Mora - Alejandro Peña

Paula Parra - Gonzalo Dávila - Juvian Bernal



Localización del PP



¿Por qué Suba?

Sector popular, con potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo social y de ordenamiento adoptado, así como de los sistemas estructurantes de ciudad, con deterioro ambiental, físico, espacial y con presencia de conflictos funcionales tanto internos como con el sector inmediato.

Objetivo General

Formulación de Plan Parcial de Renovación Urbana - reordenando y mejorando la estructura urbana de soporte, maximizando el uso y el aprovechamiento del suelo, propendiendo por la permanencia de los moradores en el sector, todo lo anterior con sujeción a los lineamientos y directrices fijadas por el decreto distrital 555 de 2021.



NOVA SUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

Plan Parcial | Actuación Estratégica 03

CONTENIDO

1. Diagnostico General

Análisis General del Sector Frente a los Elementos Estructurantes del POT.

2. Caracterización del Sector

Diagnostico Físico - Espacial.
Usos y Predialidad.
Caracterización de Población.

3. Estudio de Oferta y Demanda

Comportamiento de la oferta y la demanda.
Precios de venta y características de productos inmobiliarios.
Población Objetivo.

4. Modelación del Proyecto

Modelación Técnica, Jurídica, Comercial y Financiera del Proyecto

5. Plan de Gestión Social

Objetivos Generales y Estrategias de Atención a Propietarios y Moradores

6. Modelos de Gestión y de Financiación del Proyecto

Modelo de Desarrollo, Ejecución y Financiación del Proyecto

7. Conclusiones



NOVA SUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

Plan Parcial | Actuación Estratégica 03

1. Diagnostico General

Análisis General del Sector Frente a los Elementos Estructurantes del POT.

Tratamientos Urbanísticos y Áreas de Actividad

TRATAMIENTO URBANISTICO

Artículo 301. Tratamiento de renovación urbana. modalidad de redesarrollo



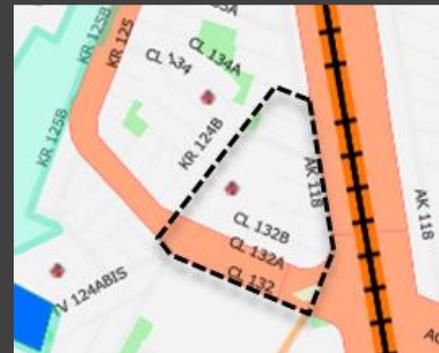
AREA DE ACTIVIDAD

Artículo 240 – área de actividad estructurante receptora de actividades económicas.



ESTRUCTURA ECOLOGICA Y AMENAZAS

Sin presencia de elementos de la EEP ni Amenazas.



ACTUACION ESTRATEGICA 03

Ciudadela Educativa y del Cuidado – Priorizada por el POT.

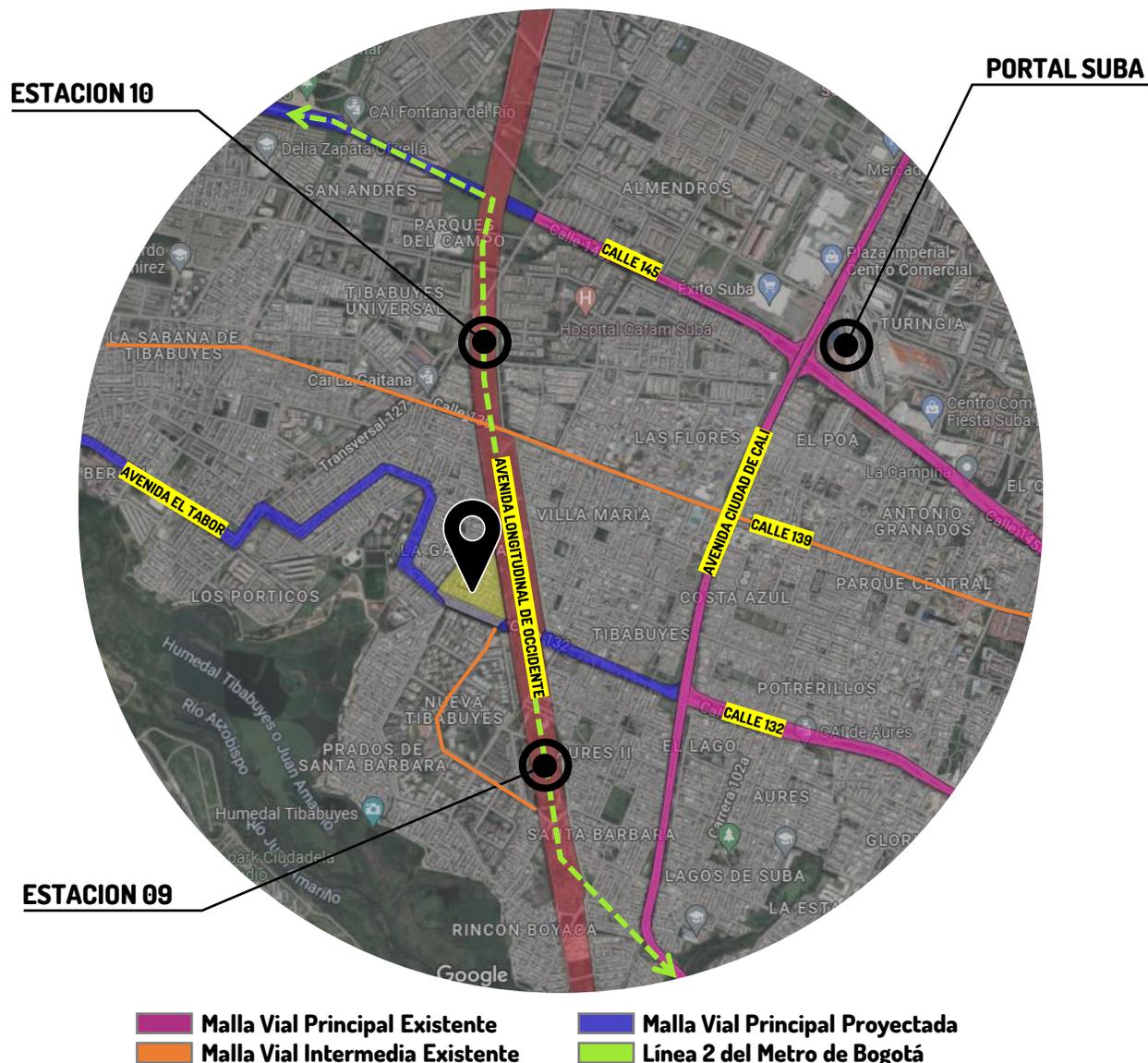


Sistema de Equipamientos, EP y BIC



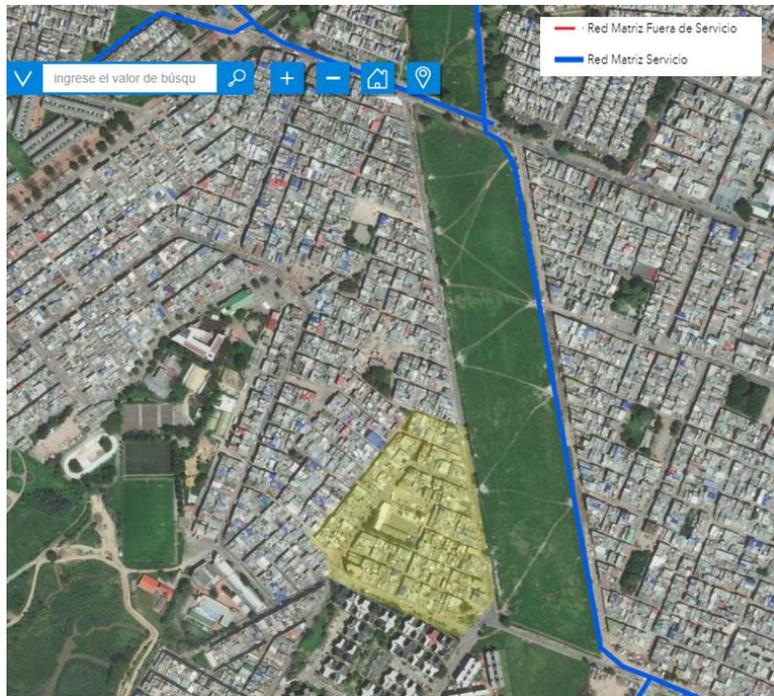
1. **Parroquia San Anselmo.**
2. **Colegio Distrital La Gaitana Sede A.**
3. **CADE La Gaitana.**
4. **SENA Sede La Gaitana.**
5. **Parque y Polideportivo La Gaitana.**
6. **Grupo Carabineros - Policía Nacional.**
7. **Colegio Distrital Republica Dominicana.**
8. **Colegio Distrital La Gaitana Sede B.**
9. **Parque Villa Maria Sector 1.**

- ✓ En el sector existe un nodo de equipamiento representativo, conformado por edificaciones de uso institucional, recreativo, educativo, de seguridad y de culto.
- ✓ Igualmente, existe una red de espacio público conformada principalmente por un parque de escala metropolitana y en menor proporción, una red de pequeños parques de escala local.
- ✓ Finalmente, no se encontraron BIC dentro del área delimitada para el PP ni en su entorno inmediato.



- **Avenida Longitudinal de Occidente** como elemento integrador de Ciudad (Área de Oportunidad para la Generación de Espacio Público y Equipamientos)
- Proyecto con frente a **Línea 2 del Metro de Bogotá**.
- Afectación o carga general correspondiente a una vía A-3 (**Avenida del Tabor**) y se constituye determinante de intervención del sector.
- Presencial de Malla Vial Principal e Intermedia.
- **Red de Ciclo infraestructura** existente y proyectada.
- Existencia de Sistema de transporte masivo en el sector.

Sector con presencia de redes matrices de servicios públicos.





NOVA SUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

Plan Parcial | Actuación Estratégica 03

2. Caracterización del Sector

Diagnostico Físico - Espacial.

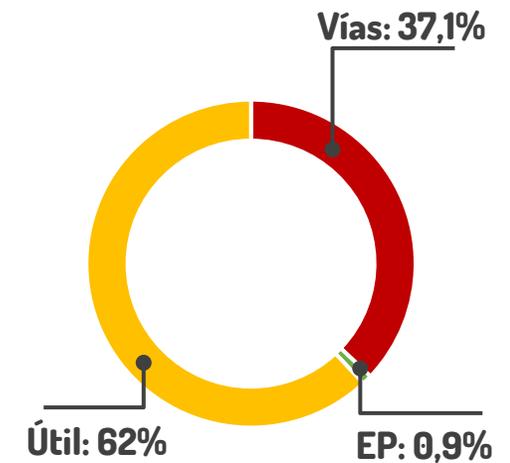
Usos y Predialidad.

Caracterización de Población.

Deslinde de Áreas Actual



Area Poligono General del PP	43.034,14 M2	-
Area de Manejo Especial	3.900,36 M2	-
Area de Verificacion del PP	39.133,78 M2	100,0%
Area Publica	14.885,44 M2	38,0%
Vias Principales	0,00 M2	0,0%
Vias Locales	14.506,27 M2	37,1%
Area Espacio Publico de Proximidad	379,17 M2	1,0%
Area Privada	24.248,34 M2	62,0%

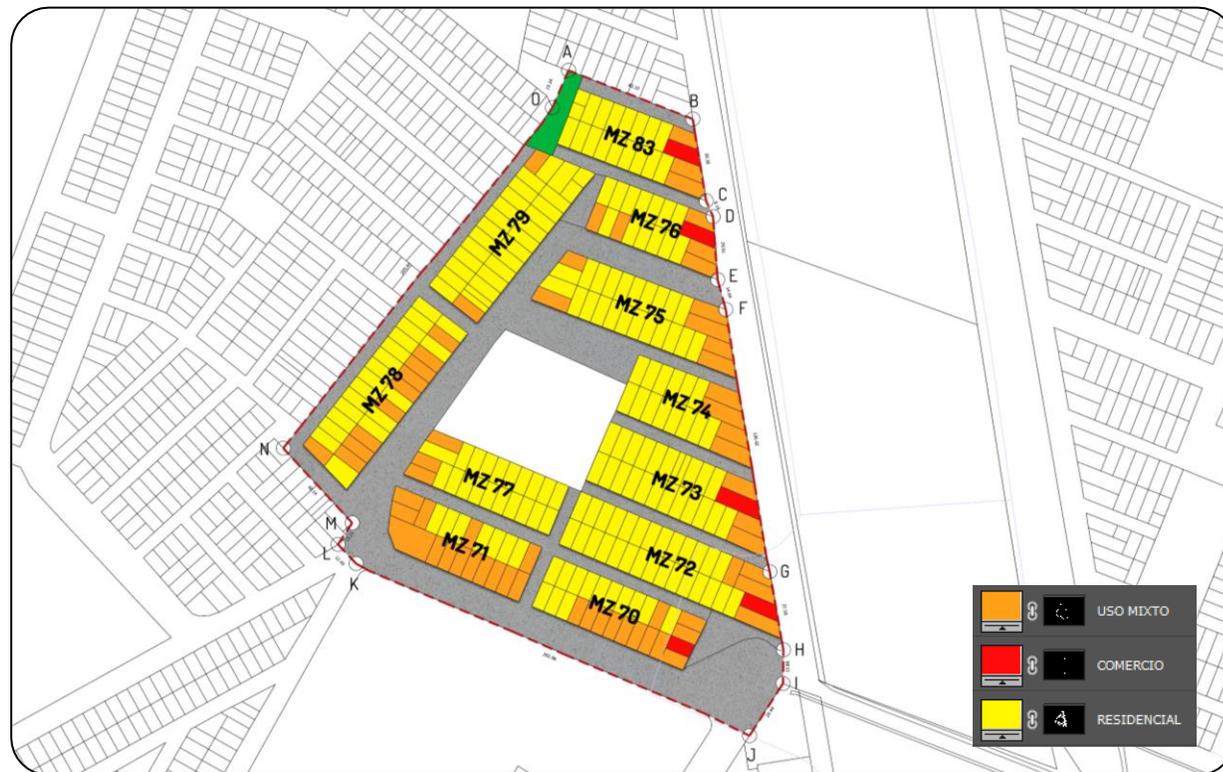


-  *Manzanas Útiles Privadas*
-  *Vías*
-  *Zonas Verdes*
-  *Equipamientos*

Usos Actuales



- ✓ En total se identificaron 69 negocios que representan cerca de 8.136,85 M2 construidos.
- ✓ Se identifica comercio y servicios de conveniencia y pequeña escala al interior, y sobre la proyección de la ALO, comercio y servicios de mediana escala.





- **Total Habitantes: 1.569 (densidad 401 per/ha).**
- **Total Hogares: 540 Hogares (2,91 personas/hogar).**
- **Propietarios Residentes: 299 Hogares (55,3%)**
- **Arrendatarios: 241 Hogares (44,7%)**
- **Total Negocios: 69 Negocios.**



- **Total Predios: 279 Predios.**
- **Predio de Manejo Especial: 1 Predio.**
- **Área Construida Actual: 57.987,08 M2.**
- **Área Construida Vivienda: 49.850,23 M2**
- **Área Construida Comercio: 8.136,85 M2**
- **Altura Promedio: 3 pisos**



NOVA SUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

Plan Parcial | Actuación Estratégica 03

3. Estudio de Oferta y Demanda

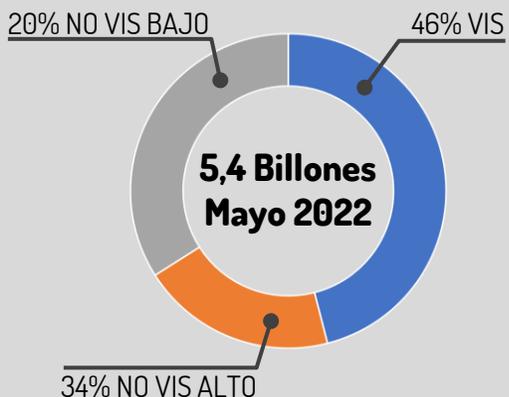
Comportamiento de la oferta y la demanda.

Precios de venta y características de productos inmobiliarios.

Población Objetivo.

Resumen Estudio de Mercado

Gasto de los Hogares en Vivienda



Índices de Rotación

VALOR M2



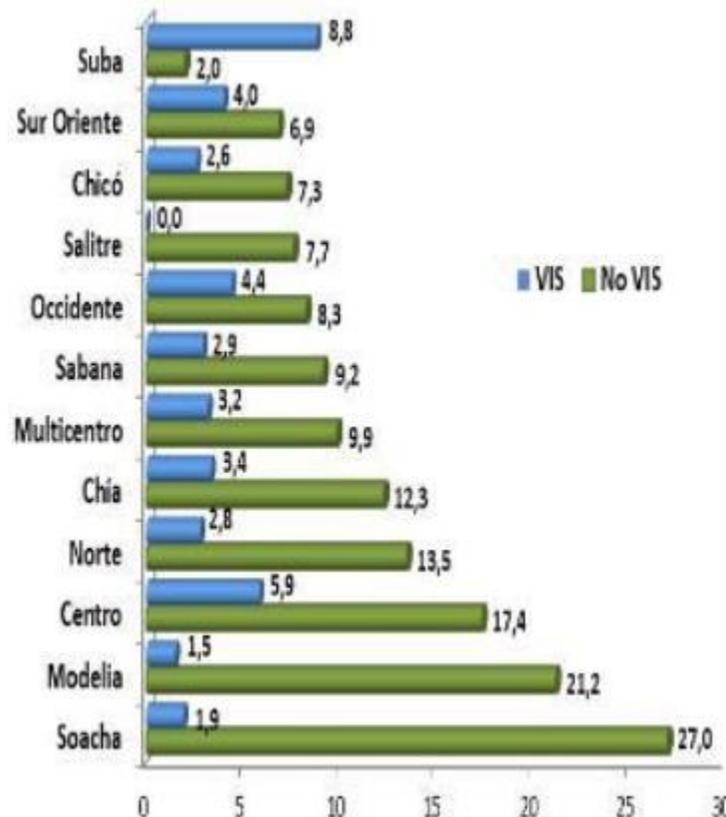
AREA



TIPO DE VIVIENDA



Indicadores de Rotación por Localidades



Suba es la localidad con la mejor rotación del NO VIS.

Entre las principales razones por las cuales están interesados en comprar vivienda se encuentra: no seguir pagando arriendo y/o tener algo propio (50,4%), arrendarla (13,5%) y ampliar espacios (10,5%).

Al momento de adquirir propiedad raíz, los visitantes a salas de ventas en Bogotá mostraron interés principalmente por las localidades de Usme (40,2%), Suba (25,8%) y Fontibón (10,2%).

El 53% de la demanda efectiva percibe entre 2 y 8 SMMLV. Cerca de 260 mil hogares (DANE).

El 63,4% de los hogares en Bogotá tienen hasta 3 integrantes.

La base población mas alta esta en el rango de los 20 a los 50 años.

Suba es la segunda localidad que presenta mayor crecimiento poblacional: 2,6% por año entre el 2014 y el 2017.

Young Adults & Dinks

- Buscan independizarse / Recién independizados.
- Apartamentos de 1 o 2 habitaciones que se adapten a sus necesidades.
- VIS y NO VIS.
- Amenities: gimnasio, coworking, zonas comunes.
- Estar cerca de alternativas de transporte publico, centros comerciales, F&B.
- Ingresos: entre 4 y 6 SMMLV.
- Subsidio Familiar de Vivienda (Mi Casa Ya, CCF y Tasa FRECH).



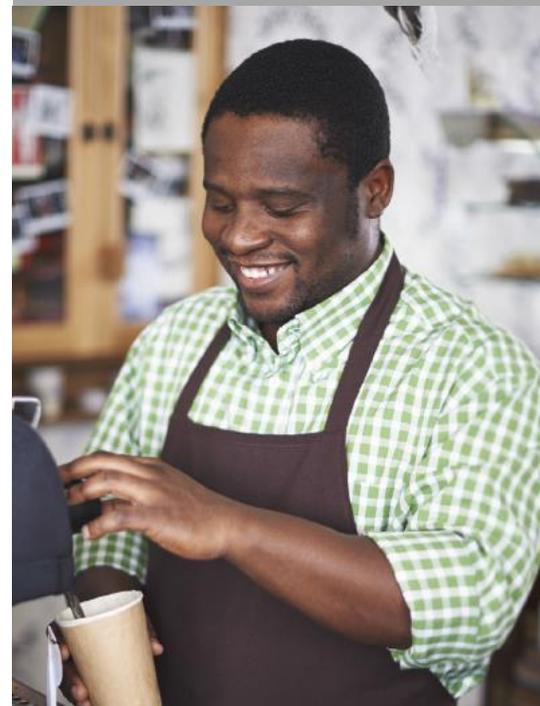
Young Small Families

- Familias jóvenes con uno o máximo dos hijos que han decidido no tener mas hijos.
- Apartamentos de 2 o 3 habitaciones que se adapten a sus necesidades.
- VIS y NO VIS.
- Amenities: gimnasio, coworking, zonas comunes.
- Estar cerca de alternativas de transporte publico, centros comerciales, F&B, colegios y equipamientos.
- Ingresos: entre 4 y 8 SMMLV.
- Subsidio Familiar de Vivienda (Mi Casa Ya, CCF y Tasa FRECH).



Investors

- Buscan invertir su dinero y generar rentabilidad.
- Emprendedores, profesionales y comerciantes interesados en comercio y servicios.
- Viviendas con buena ubicación, posibilidades de valorización.
- Arrendamiento / negocio propio.



Residents and Owners

- Familias con arraigo al sector con interés en participar en el proyecto.
- Aporte del predio con el fin de obtener una nueva unidad inmobiliaria en cualquier uso.
- Plan de gestión social - compensaciones.



Resumen Análisis Precio de Venta

VIP - VIS

el valor de venta de esta tipología de vivienda se encuentra reglamentado por norma (110 SMMLV para el caso de la vivienda VIP y 175 SMMLV para caso de la vivienda VIS).



NO VIS - Bajo

luego de analizar proyectos con perfiles similares, se concluyo que el precio por M2 promedio de venta esta cercano a los \$5.802.750.

Valor de Venta M2 en el Proyecto: \$5.161.250.



Comercio

luego de analizar proyectos con perfiles similares, se concluyo que el precio por M2 promedio de venta esta cercano a los \$10.983.114.

Valor de Venta M2 en el Proyecto: \$9.100.000.



Servicios, Consultorios y Oficinas

el valor promedio por M2 de oficinas y consultorios es del orden de \$8.293.961.

Valor de Venta M2 en el Proyecto: \$7.600.000





NOVA SUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

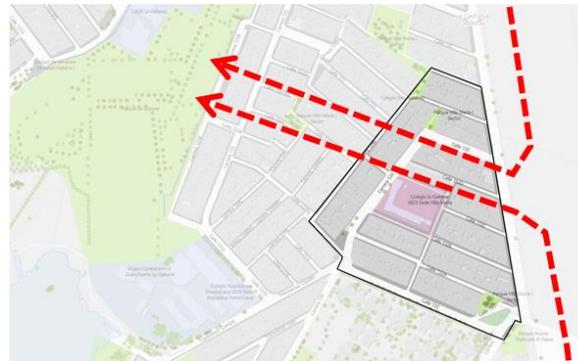
Plan Parcial | Actuación Estratégica 03

4. Formulación y Modelación del Proyecto

Modelación Técnica, Jurídica, Comercial y Financiera del Proyecto

Objetivos Específicos y Criterios de Intervención

ACTUACIÓN URBANÍSTICA COMO ARTICULADORA DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES DE CIUDAD nodos de equipamiento y de transporte.



POTENCIALIZAR EL EQUIPAMIENTO PÚBLICO EXISTENTE - vinculándolo al proyecto - mantener la memoria del sector.



PLATAFORMA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y TORRE DE VIVIENDA - MEZCLA DE USOS Comercio y Servicios Básicos (de Cercanía y Zonales) - Oficinas y F&B

TODO EN UN SOLO LUGAR

Nueva Centralidad
Nodo Empresarial y Comercial



ESPACIO PÚBLICO VINCULADO AL ESPACIO PRIVADO

AREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - Complementan Funcionalmente al Espacio Público.



PEATON COMO PRIORIDAD

Mejorar Indicadores de EP por Habitante

SISTEMAS ALTERNATIVOS DE MOVILIDAD

Nuevas Formas de Movilidad Vinculadas Funcionalmente al Sistema de Transporte Masivo.



OBSERVANCIA DE LOS DEMÁS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN DEFINIDOS POR LA AE - Generación del 30% de vivienda de interés social y promover el desarrollo de actividades empresariales y comerciales dinamizando la productividad y el emprendimiento.

Artículo 328 – Cargas Urbanísticas

ESCENARIO 01

AREA BRUTA INICIAL	43.034,14 M2	-
AREA DE MANEJO ESPECIAL	3.900,36 M2	-
Poligono Colegio Distrital la Gaitana sede B	3.900,36 M2	-
AREA DE VERIFICACION DEL PLAN PARCIAL - Articulo 328	39.133,78 M2	100,0%
Area de Cargas Urbanisticas Adicionales (Vias y Espacio Publico)	25.436,96 M2	65,0%
Area de Terreno Publico Actual	14.885,44 M2	38,0%
TOTAL AREA UTIL	-1.188,62 M2	-2,8%

- **Aplicación del artículo 328 en los términos definidos en del capítulo 7.2 del anexo 05 - cesiones adicionales al área pública existente.**
- **Resultado Negativo de la Modelación Urbana y Financiera.**

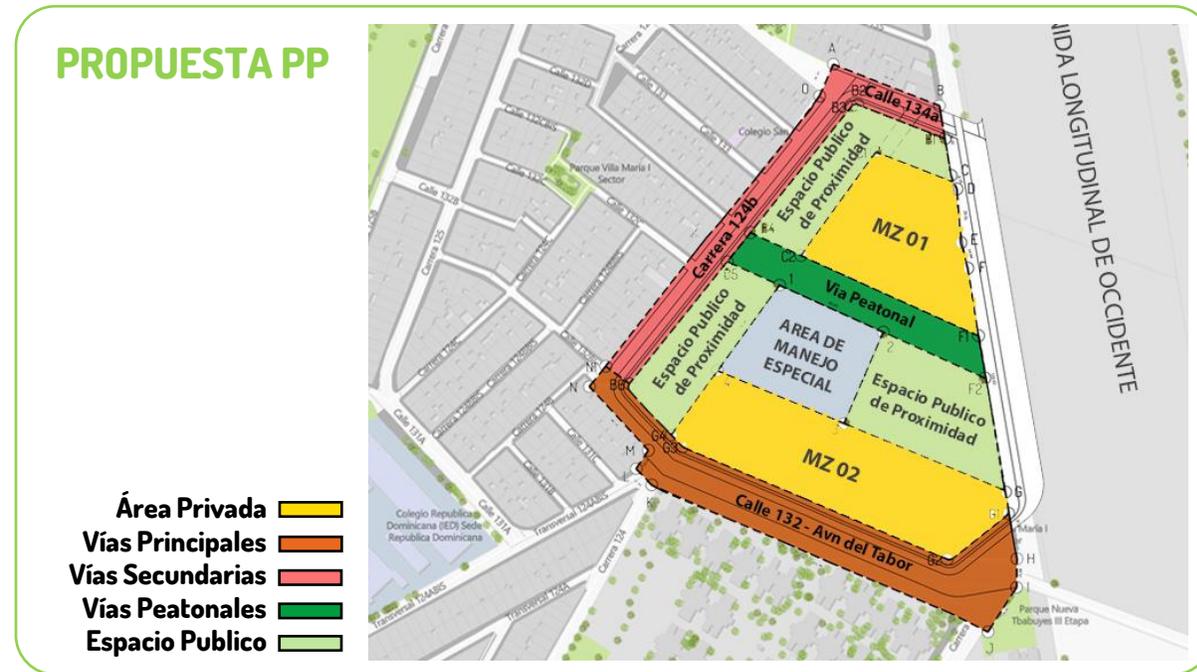
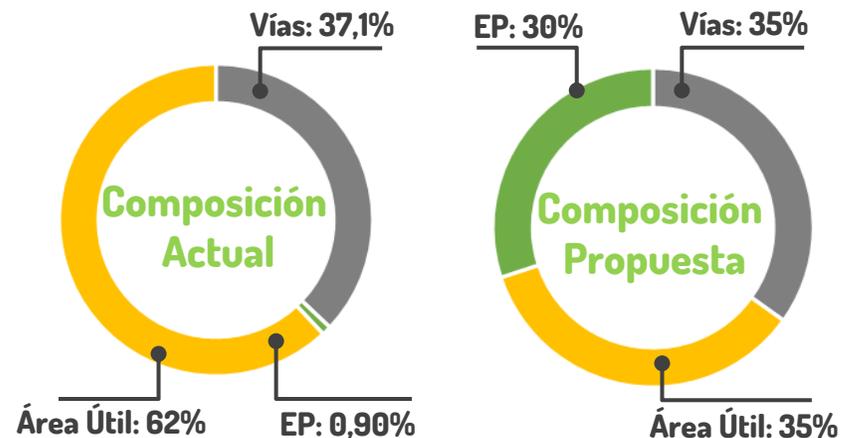
ESCENARIO 02

AREA BRUTA INICIAL	43.034,14 M2	-
AREA DE MANEJO ESPECIAL	3.900,36 M2	-
Poligono Colegio Distrital la Gaitana sede B	3.900,36 M2	-
AREA DE VERIFICACION DEL PLAN PARCIAL - Articulo 328	39.133,78 M2	100,0%
Area de Cargas Urbanisticas (Vias y Espacio Publico)	25.436,96 M2	65,0%
TOTAL AREA UTIL	13.696,82 M2	35,0%

- **Propuesta de Aplicación del artículo 328: el 65% de cesiones incluyen el área pública existente y su reconfiguración.**
- **Modelación de la Propuesta Bajo Este Escenario.**

Cuadro de Áreas Comparativo y Reconfiguración

CUADRO COMPARATIVO DE AREAS Y DE RECONFIGURACION					
Item	Estado Actual		Propuesta PP		Diferencia
Area Publica	14.885,44 M2	38,0%	25.436,96 M2	65,0%	10.551,52 M2
Vias Principales	0,00 M2	0,00%	7.327,44 M2	18,72%	7.327,44 M2
Vias Locales	14.506,27 M2	37,07%	6.295,62 M2	16,09%	-8.210,65 M2
Area Espacio Publico de Proximidad	379,17 M2	0,97%	11.813,90 M2	30,19%	11.434,73 M2
Area Util	24.248,34 M2	62,0%	13.696,82 M2	35,0%	-10.551,52 M2
APAUP	0,00 M2	0,0%	2.396,94 M2	6,1%	2.396,94 M2
TOTAL AREA DE PLANIFICACION	39.133,78 M2	100,0%	39.133,78 M2	100,0%	0,00 M2



Planteamiento Urbanístico

Circuito de Espacio Publico

Edificaciones Vinculadas al EP

**Prioridad Para el Peatón y Sistemas
Alternativos de Movilidad**

**Integración del Equipamiento
Publico al Proyecto**

**Generación de Espacio Publico de
Proximidad**

**Articulación con Sistemas
Estructurantes de Ciudad**

Áreas Privadas Afectas al Uso Publico - APAUP

Barreras Verdes

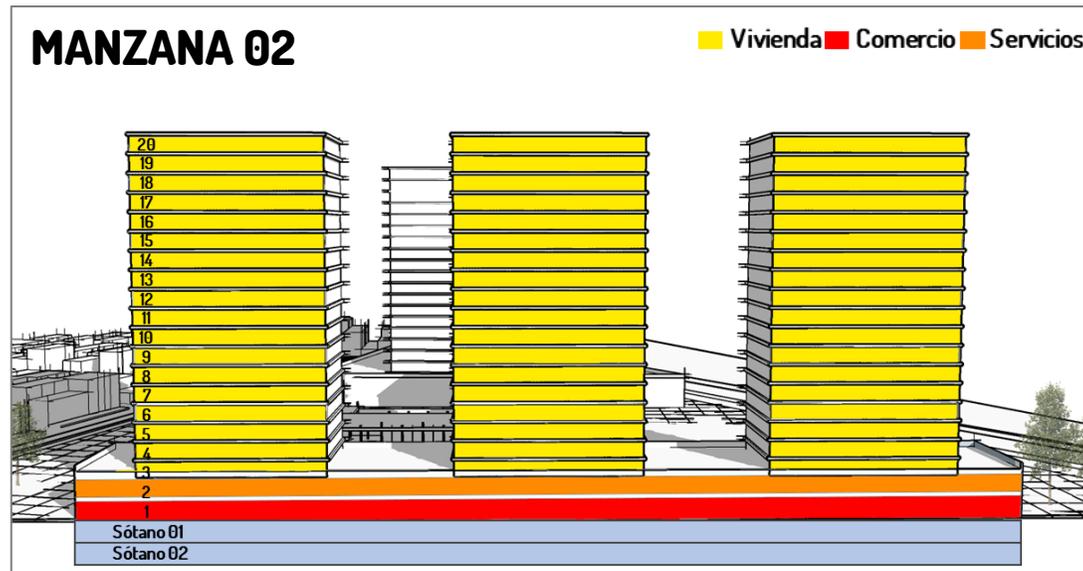
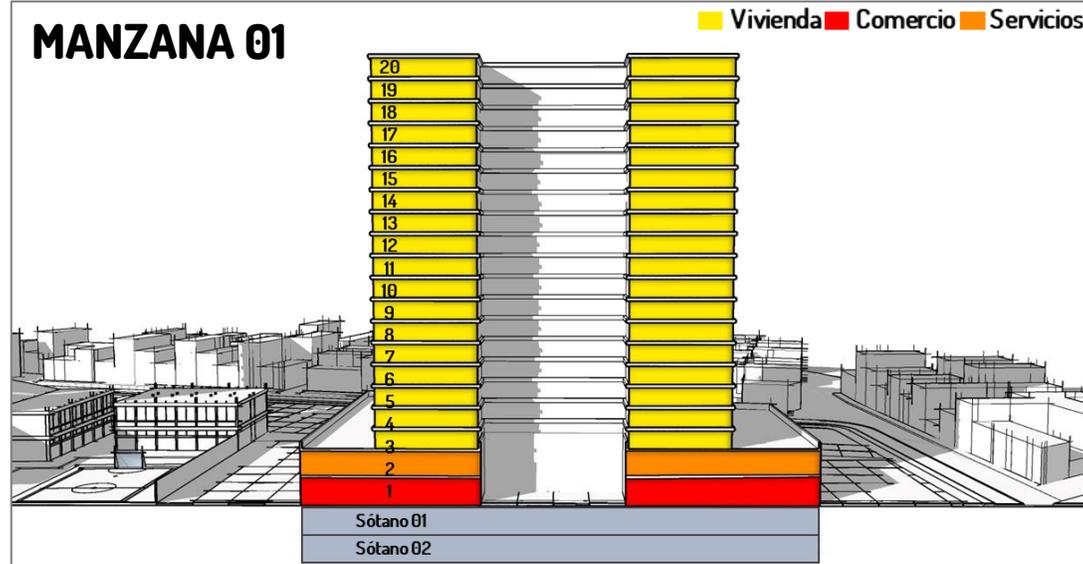


Vistas Generales

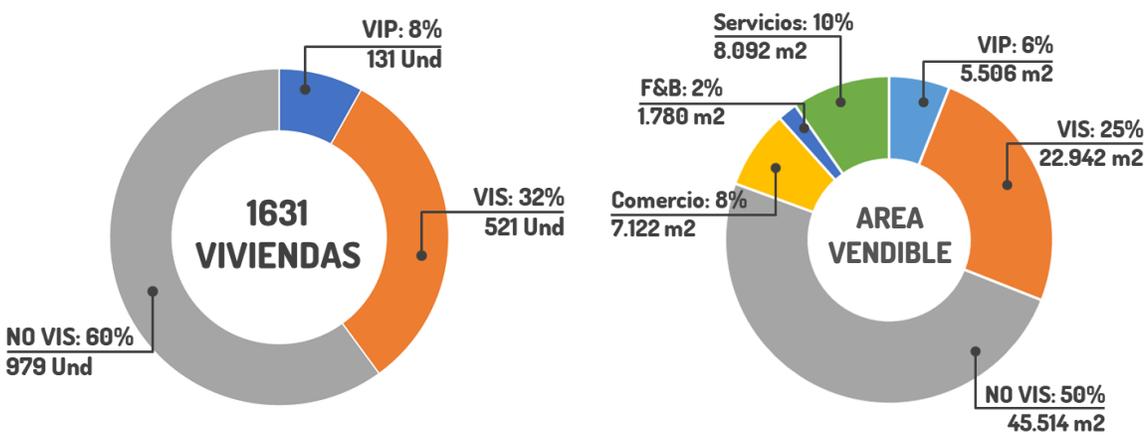


Resumen Aprovechamientos del PP

RESUMEN APROVECHAMIENTOS			
Item	UAU 01	UAU02	Total
Area Util	5.445,34 M2	8.251,48 M2	13.696,82 M2
% de Area Util	39,76%	60,24%	100%
Area Bruta	15.558,12 M2	23.575,66 M2	39.133,78 M2
Indice de Construccion Efectivo - ICe	6,7	6,7	6,7
Area Construida Vendible	36.483,80 M2	55.284,92 M2	91.768,71 M2
Indice de Ocupacion Plataforma - IO	0,65	0,65	0,65
Altura Plataforma en Pisos	2 Pisos	2 Pisos	2 pisos
Indice de Ocupacion Promedio - IO	0,39	0,39	0,39
Altura de la Edificacion en Pisos	20 Pisos	20 Pisos	20 Pisos
Area Construida Sotanos	8.168,01 M2	12.377,22 M2	20.545,23 M2
Numero de Sotanos	2 Pisos	2 Pisos	2 sotanos



EXISTENTE	PROYECTADO
1.569 Habitantes - 540 Hogares	4.716 Habitantes - 1.621 Hogares
8.136,85 M2 de Comercio y Servicios	21.188,99 M2 de Comercio y Servicios
0,21 Indicador de EP/Hab	3,01 Indicador de EP/Hab*



Estacionamientos y Equipamiento

CALCULO ESTACIONAMIENTOS			
Item	UAU 01	UAU 02	Total
Area Construida Estacionamientos	8.168,01 M2	12.377,22 M2	20.545,23 M2
Zonas Comunes Estacionamientos Rampas Y Circulaciones	3.267,21 M2	4.950,89 M2	8.218,09 M2
Area Util Estacionamientos	4.900,81 M2	7.426,33 M2	12.327,14 M2
Total Estacionamientos Bicicletas	733 Und	1110 Und	1843 Und
Estacionamientos Para Bicicletas Vivienda - Capitulo 9 Anexo 05	649 Und	983 Und	1631 Und
Estacionamientos Para Bicicletas Otros Usos - Capitulo 9 Anexo 05	84 Und	128 Und	212 Und
Area Estacionamiento por Bicicleta	1,23 M2	1,23 M2	2,46 M2
Total Area Estacionamientos Para Bicicleta	901,33 M2	1.365,81 M2	2.267,14 M2
Total Estacionamientos Vehiculos Cero Emision	971,39 M2	1.549,27 M2	2.520,66 M2
Total Area Estacionamientos Vendibles	3.028,09 M2	4.511,25 M2	7.539,35 M2
Total Estacionamientos Vendibles	242 Und	361 Und	603 Und

- Los estacionamientos para bicicletas y para vehículos cero emisión se entregaran a la copropiedad para su administración y manejo con el fin de que se generen ingresos y recursos que alivien los costos de administración de los propietarios.



1.833
Comunes



202
Comunes



603
Vendibles

CALCULO EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO Y PRIVADO			
item	UAU 01	UAU 02	Total
Porcentaje del Area Total Construida para Equipamiento Publico - Articulo 329	3%	3%	3%
Total Obligacion Urbanistica Equipamiento Publico (En M2 de Area Construida)	1.290,26 M2	1.955,16 M2	3.245,42 M2
Area Equipamiento Comunal Privado Vivienda VIP - VIS	1.830,02 M2	2.966,33 M2	4.796,35 M2
Area Equipamiento Comunal Privado Vivienda NO VIS	2.261,86 M2	3.427,46 M2	5.689,32 M2
Area Equipamiento Comunal Privado Otros Usos	589,91 M2	893,91 M2	1.483,82 M2
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO - Capitulo 06 Anexo 05	4.681,79 M2	7.287,70 M2	11.969,49 M2
40% Area Equipamiento Comunal - Areas Libres	1.872,72 M2	2.915,08 M2	4.787,79 M2
20% Servicios Comunales en Areas Construidas	936,36 M2	1.457,54 M2	2.393,90 M2
40% Bicicletas	901,33 M2	1.365,81 M2	2.267,14 M2
40% Vehiculos Cero Emision	971,39 M2	1.549,27 M2	2.520,66 M2

- En virtud del articulo 329 se plantea el cumplimiento de la obligación del equipamiento publico en área construida.
- Se incluye en la modelación financiera el costo de la construcción del equipamiento, recursos los cuales se plantean invertir en la adecuación y re potencialización del colegio existente en el proyecto (Suba la Gaitana Sede B), específicamente en la actualización de la infraestructura a las nuevas condiciones del proyecto (cerramientos, estacionamientos, tecnología, etc).

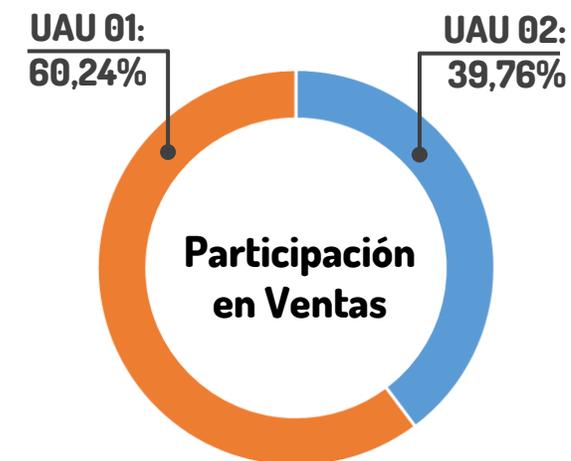
Valores de Venta Productos Inmobiliarios

USO	VALOR VENTA EN SMMLV	VALOR DE VENTA EN COP	AREA TIPO	VALOR DE VENTA M2
Vivienda VIP	110 SMMLV	\$ 110.000.000	42,00 M2	\$ 2.619.048
Vivienda VIS	175 SMMLV	\$ 175.000.000	44,00 M2	\$ 3.977.273
Vivienda NO VIS	240 SMMLV	\$ 240.000.000	46,50 M2	\$ 5.161.250
Comercio en Locales menores a 500 M2	455 SMMLV	\$ 455.000.000	50,00 M2	\$ 9.100.000
F&B	228 SMMLV	\$ 227.500.000	25,00 M2	\$ 9.100.000
Servicios (Oficinas y Consultorios)	190 SMMLV	\$ 190.000.000	25,00 M2	\$ 7.600.000
Estacionamientos	20 SMMLV	\$ 19.937.500	12,50 M2	\$ 1.595.000

Valores Por Debajo del Promedio Según Estudio de Mercado entre un 15% y 17% (estrategia comercial).

Resumen de Ventas

Uso	VENTAS UAU 01	VENTAS UAU 02	TOTAL VENTAS	%
Vivienda VIP	\$ 5.733.168.273	\$ 8.687.629.657	\$ 14.420.797.930	2,9%
Vivienda VIS	\$ 36.276.503.793	\$ 54.970.797.159	\$ 91.247.300.952	18,2%
Vivienda NO VIS	\$ 93.392.173.849	\$ 141.519.763.709	\$ 234.911.937.558	46,9%
Subtotal Vivienda	\$ 135.401.845.915	\$ 205.178.190.525	\$ 340.580.036.440	67,9%
Comercio en Locales menores a 500 M2	\$ 25.767.363.076	\$ 39.046.003.360	\$ 64.813.366.436	12,9%
F&B	\$ 6.441.840.769	\$ 9.761.500.840	\$ 16.203.341.609	3,2%
Subtotal Comercio	\$ 32.209.203.845	\$ 48.807.504.200	\$ 81.016.708.045	16,2%
Servicios (oficinas y Consultorios)	\$ 26.899.994.420	\$ 40.762.311.200	\$ 67.662.305.620	13,5%
Subtotal Servicios	\$ 26.899.994.420	\$ 40.762.311.200	\$ 67.662.305.620	13,5%
Estacionamientos	\$ 4.829.807.430	\$ 7.195.449.605	\$ 12.025.257.035	2,4%
Subtotal Estacionamientos	\$ 4.829.807.430	\$ 7.195.449.605	\$ 12.025.257.035	2,4%
Total	\$ 199.340.851.610	\$ 301.943.455.530	\$ 501.284.307.140	100,0%
% de participacion en ventas	39,77%	60,23%	1,00%	



Para el calculo de los costos directos, se tomaron como referencia proyectos con similares características que se están ejecutando en la ciudad de Cali y se ajustaron a precios de Bogotá según el Índice de Construcción de Edificaciones del DANE así:

Tabla 4. ICOCED. Variación mensual por dominio geográfico total y para clase CPC V.2 A.C. Abril 2022

Dominio geográfico	Peso %	Clase CPC		Variación Total (%)	Contribución Total (puntos porcentuales)
		Residencial	No residencial		
		Variación %	Variación %	2022	2022
Valle del Aburra*	20,01	1,91	2,24	2,04	0,41
Barranquilla AM*	6,97	1,73	2,05	1,84	0,13
Bogotá_Cundinamarca AR*	40,65	1,94	2,13	2,01	0,82
Cartagena AU*	4,57	1,69	1,92	1,77	0,08
Tunja AU*	0,86	2,02	2,04	2,03	0,02
Manizales AU*	1,48	2,08	2,42	2,16	0,03
Popayán AU*	1,12	2,00	2,21	2,09	0,02
Valledupar AU*	0,96	1,73	2,02	1,83	0,02
Montería AU*	0,36	2,18	2,26	2,21	0,01
Neiva AU*	0,55	1,88	1,82	1,87	0,01
Santa Marta AU*	1,68	1,90	1,83	1,88	0,03
Villavicencio AU*	0,79	1,88	1,76	1,84	0,01
Pasto AU*	1,17	2,09	2,27	2,12	0,03
Cúcuta AM*	1,09	1,78	1,92	1,82	0,02
Armenia AU*	1,35	2,03	2,49	2,16	0,03
Centro Occidente AM*	2,61	1,86	2,05	1,92	0,05
Bucaramanga AM*	3,60	2,08	2,38	2,16	0,08
Ibagué AU*	2,39	1,72	2,04	1,78	0,04
Cali AU*	7,80	1,79	2,06	1,87	0,15
Total ICOCED	100,00	1,90	2,13	1,98	1,98

Fuente: DANE - ICOCED.

Ajustes Costos Directos - Mayo de 2022

Item	Residencial	No Residencial
Indice ICOCED Cali	1,79	2,06
Indice ICOCED Bogota	1,94	2,13
Diferencia	0,15	0,07
Indice de Ajuste ICOCED	8,38%	3,40%

RESUMEN VALORES	PRECIOS CALI	AJUSTE BOGOTA
Costo Directo Vivienda VIP	\$1.560.000	\$1.690.726
Costo Directo Vivienda VIS	\$1.620.000	\$1.755.754
Costo Directo Vivienda NO VIS	\$1.817.000	\$1.969.263
Costo Directo Comercio - Locales menores a	\$1.810.000	\$1.871.505
Costo Directo F&B	\$1.810.000	\$1.871.505
Costo Directo Servicios (Oficinas y Consultorios)	\$1.810.000	\$1.871.505
Costo Directo Sotanos	\$1.295.000	\$1.339.005
Costo Directo Equipamiento	\$1.685.000	\$1.742.257

Costos Directos y de Urbanismo

COSTOS DIRECTOS			
USO	UAU 01	UAU 02	TOTAL
Vivienda VIP	\$ 4.330.224.901	\$ 6.561.710.469	\$ 10.891.935.370
Vivienda VIS	\$ 18.736.550.053	\$ 28.392.016.451	\$ 47.128.566.504
Vivienda NO VIS	\$ 42.047.600.361	\$ 63.715.900.619	\$ 105.763.500.980
Total Vivienda	\$ 65.114.375.315	\$ 98.669.627.538	\$ 163.784.002.854
Comercio en Locales menores a 500 M2	\$ 6.359.175.176	\$ 9.636.235.362	\$ 15.995.410.538
F&B	\$ 1.589.793.794	\$ 2.409.058.841	\$ 3.998.852.634
Total Comercio	\$ 7.948.968.969	\$ 12.045.294.203	\$ 19.994.263.172
Servicios (Oficinas y Consultorios)	\$ 7.816.486.153	\$ 11.844.539.300	\$ 19.661.025.453
Total Servicios	\$ 7.816.486.153	\$ 11.844.539.300	\$ 19.661.025.453
Sotanos	\$ 10.937.011.066	\$ 16.573.157.664	\$ 27.510.168.730
Total Sotanos	\$ 10.937.011.066	\$ 16.573.157.664	\$ 27.510.168.730
TOTAL	\$ 91.816.841.504	\$ 139.132.618.705	\$ 230.949.460.209

COSTO DE URBANISMO			
Uso	Costo M2	Area a Intervenir	Total
Demoliciones Edificaciones Existentes	\$ 84.492	24.248,34 M2	\$ 2.048.790.743
Dotacion Servicios Publicos	\$ 189.188	39.133,78 M2	\$ 7.403.633.405
Construccion Vias - Avenida Tabor	\$ 368.600	7.327,44 M2	\$ 2.700.894.384
Construccion Vias Locales	\$ 328.600	3.939,40 M2	\$ 1.294.486.840
Dotacion y Adecuacion Espacio Publico y Vias Peatonales	\$ 299.188	14.170,12 M2	\$ 4.239.526.008
Subtotal		-	\$ 17.687.331.381

Valores de referencia de Urbanismo tomados de proyectos inmobiliarios con similares condiciones.

Valor M2 de urbanismo área bruta: \$451.971 - área útil: \$1.291.346

Valor del Terreno

Para el calculo del valor del terreno, se ejecuto el siguiente procedimiento:

1. Investigación del valor comercial de referencia por m2 (incluyendo terreno mas construcción) de catastro Bogotá (fuente: <https://mapas.bogota.gov.co>).
2. Debido a que estos datos están con referencia al año 2019, se procedió a indexar con los Índices de valoración inmobiliaria urbana y rural (IVIUR) definidos por el Distrito.
3. Finalmente se multiplico el valor obtenido de cada manzana por su respectiva área útil según el siguiente cuadro:

ANALISIS DE VALOR DEL SUELO TOTAL PP				
Manzana	Area Util Plano	Valor m2 de Referencia - Año 2019	Valor m2 de Referencia - Año 2022	Total Valor Manzana
70	2.028,89 M2	\$1.555.999	\$1.696.983	\$3.442.991.305
71	1.974,55 M2	\$1.821.869	\$1.986.942	\$3.923.316.932
72	2.847,46 M2	\$1.653.023	\$1.802.798	\$5.133.394.479
73	2.526,37 M2	\$1.721.493	\$1.877.472	\$4.743.187.879
74	1.785,86 M2	\$1.739.158	\$1.896.737	\$3.387.307.000
75	2.611,78 M2	\$1.553.141	\$1.693.866	\$4.424.004.776
76	1.632,06 M2	\$1.510.831	\$1.647.722	\$2.689.181.525
77	1.794,44 M2	\$1.450.344	\$1.581.755	\$2.838.363.903
78	2.662,53 M2	\$1.753.507	\$1.912.386	\$5.091.785.789
79	2.510,01 M2	\$1.288.359	\$1.405.093	\$3.526.796.963
83	1.874,39 M2	\$1.443.882	\$1.574.707	\$2.951.615.428
11 manzanas	24.248,34 M2	-	-	\$ 42.151.945.980

IVIUR 2020	4,00%
IVIUR 2021	0,64%
IVIUR 2022	4,16%
IVIUR Prom	2,93%

Costos Indirectos y Utilidad

Costos Indirectos

COSTOS INDIRECTOS				
Usos	UAU 01	UAU 02	Total	
0,6%	Encargo Fiduciario	\$1.096.374.684	\$1.660.689.005	\$ 2.757.063.689
0,1%	Conexión a Servicios Publicos	\$ 239.209.022	\$ 362.332.147	\$ 601.541.169
3,0%	Diseños y Estudios	\$ 5.980.225.548	\$ 9.058.303.666	\$15.038.529.214
3,0%	Gerencia del Proyecto	\$ 5.980.225.548	\$ 9.058.303.666	\$15.038.529.214
1,0%	Plan de Gestion Predial	\$ 1.993.408.516	\$ 3.019.434.555	\$ 5.012.843.071
1,0%	Publicidad	\$ 1.993.408.516	\$ 3.019.434.555	\$ 5.012.843.071
3,0%	Comercializacion y Ventas	\$ 5.980.225.548	\$ 9.058.303.666	\$15.038.529.214
0,8%	RPH y Escrituracion	\$1.495.056.387	\$ 2.264.575.916	\$ 3.759.632.304
1,3%	Licencias, Expensas y Aprobaciones	\$ 2.491.760.645	\$ 3.774.293.194	\$ 6.266.053.839
4,0%	Costos Financieros	\$ 7.973.634.064	\$12.077.738.221	\$ 20.051.372.286
1,5%	Supervision Tecnica e Interventoria	\$ 2.990.112.774	\$ 4.529.151.833	\$ 7.519.264.607
1,4%	Polizas	\$ 2.691.101.497	\$ 4.076.236.650	\$ 6.767.338.146
Total COP		\$ 40.904.742.750	\$ 61.958.797.075	\$ 102.863.539.825
Total Participacion %		39,77%	60,23%	100,00%

Calculo Utilidad

UTILIDAD				
Usos	UAU 01	UAU 02	Total	
14%	Vivienda VIP - VIS	\$ 5.881.354.089	\$ 8.912.179.754	\$ 14.793.533.843
15%	Vivienda No VIS	\$ 14.008.826.077	\$ 21.227.964.556	\$ 35.236.790.634
16%	Comercio y Servicios	\$ 9.457.471.722	\$ 14.331.170.464	\$ 23.788.642.186
14%	Estacionamientos	\$ 676.173.040	\$ 1.007.362.945	\$ 1.683.535.985
Total COP		\$ 30.023.824.929	\$ 45.478.677.719	\$ 75.502.502.648
Total Participacion %		39,77%	60,23%	100,00%

Porcentajes de Utilidad tomado de valores del mercado y de proyectos inmobiliarios con similares condiciones (elaboración propia).

Balance General del PP

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL			
TOTAL INGRESOS		\$ 504.454.350.106	-
1	Valor de Ingresos por Ventas	\$ 501.284.307.140	100,00%
2	Otros Ingresos Operativos - Recuperacion de IVA 3% Sobre Ventas VIP-VIS	\$ 3.170.042.966	-
TOTAL EGRESOS		\$ 414.969.858.873	82,78%
3	Costos Directos de Construccion	\$ 230.949.460.209	46,07%
4	Costo Directo Equipamiento Publico	\$ 5.654.356.191	1,13%
5	Costos Indirectos del Proyecto	\$ 102.863.539.825	20,52%
6	Utilidad	\$ 75.502.502.648	15,06%
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Ingresos - Egresos)		\$ 89.484.491.233	17,85%
7	Costo Total de Urbanismo	\$ 17.687.331.381	3,53%
8	Politica de Moradores	\$ 22.975.121.572	4,58%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO		\$ 48.822.038.281	9,74%
9	Valor Inicial	\$ 42.151.945.980	8,41%
10	Mayor Valor del Suelo*	\$ 6.670.092.301	1,33%

RESUMEN VALOR SUELO

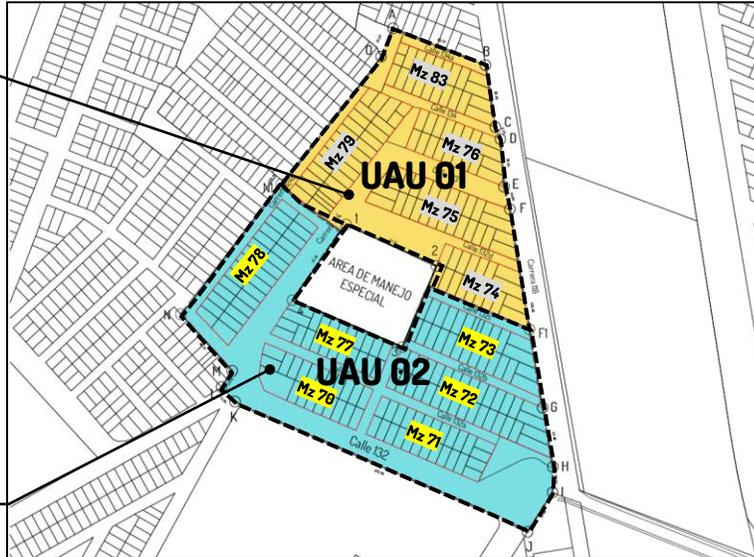
Item	Valor Total	Valor m2
Valor Inicial del Suelo	\$ 42.151.945.980	\$ 1.738.344
Valor Final del Suelo	\$ 48.822.038.281	\$ 2.013.418
Diferencia	\$ 6.670.092.301	\$ 275.074
PORCENTAJE DE AUMENTO	15,82%	

Mayor valor del suelo se utilizara como estrategia para la vinculaci3n de la totalidad de los propietarios.



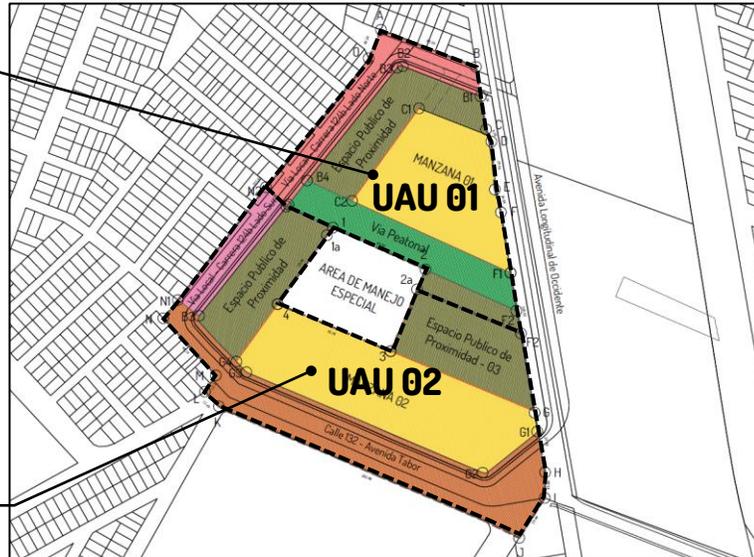
Licenciamiento y Etapas de Desarrollo

ETAPA 2 - UAU 01
Área Bruta: 15.558,12 M2



ETAPA 1 - UAU 02
Área Bruta: 23.575,66 M2

ETAPA 2 - UAU 01
Área Útil: 5.445,34 M2



ETAPA 1 - UAU 02
Área Útil: 8.251,48 M2

ANÁLISIS DE VALOR DEL SUELO - UAU 01

Manzana	Predios	Area Util Plano	Valor m2 de Referencia - Año 2019	Valor m2 de Referencia - Año 2022	Total Valor Manzana
74	18	1.785,86 M2	\$ 1.739.158	\$ 1.896.737	\$ 3.387.307.000
75	28	2.611,78 M2	\$ 1.553.141	\$ 1.693.866	\$ 4.424.004.776
76	19	1.632,06 M2	\$ 1.510.831	\$ 1.647.722	\$ 2.689.181.525
79	31	2.510,01 M2	\$ 1.288.359	\$ 1.405.093	\$ 3.526.796.963
83	22	1.874,39 M2	\$ 1.443.882	\$ 1.574.707	\$ 2.951.615.428
5 manzanas	118	10.414,10 M2	-	-	\$ 16.978.905.693

ANÁLISIS DE VALOR DEL SUELO - UAU 02

Manzana	Predios	Area Util Plano	Valor m2 de Referencia - Año 2019	Valor m2 de Referencia - Año 2022	Total Valor Manzana
70	26	2.028,89 M2	\$ 1.555.999	\$ 1.696.983	\$ 3.442.991.305
71	21	1.974,55 M2	\$ 1.821.869	\$ 1.986.942	\$ 3.923.316.932
72	33	2.847,46 M2	\$ 1.653.023	\$ 1.802.798	\$ 5.133.394.479
73	27	2.526,37 M2	\$ 1.721.493	\$ 1.877.472	\$ 4.743.187.879
77	23	1.794,44 M2	\$ 1.450.344	\$ 1.581.755	\$ 2.838.363.903
78	30	2.662,53 M2	\$ 1.753.507	\$ 1.912.386	\$ 5.091.785.789
6 manzanas	160	13.834,24 M2	-	-	\$ 25.173.040.287

AREAS LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO

Item	UAU 01	UAU 02	Total
Area Util	35%	35%	35%
Area Cesiones	65%	65%	65%
Espacio Público de Proximidad	34%	28%	31%
Vía Peatonal	15%	0%	15%
Vía Local - Carrera 124b	10%	6%	8%
Vía Local - Calle 134a	6%	0%	6%
Vías Principales	0%	31%	31%
TOTAL AREA DE LICENCIAMIENTO UG	100%	100%	100%
% de Area a Licenciar Sobre el Total	39,76%	60,24%	100%
Numero de Manzanas Iniciales	5 Manzanas	6 Manzanas	11 Manzanas
Numero de Predios	118 Predios	160 Predios	278 Predios
% de Predios Sobre el Total	42,4%	57,6%	100,0%

Reparto de Cargas y Beneficios

Distribución de los costos y gastos necesarios para la generación del suelo útil urbanizado según las áreas definidas en el licenciamiento urbanístico

REPARTO POR AREAS FISICAS				
Item	UAU 01	UAU 02	Total	
TOTAL INGRESOS	\$ 200.601.141.772	\$ 303.853.208.334	\$ 504.454.350.106	
1 Valor de Ingresos por Ventas	\$ 199.340.851.610	\$ 301.943.455.530	\$ 501.284.307.140	
2 Otros Ingresos Operativos - Recuperacion de IVA 3% Sobre Ventas VIP-VIS	\$ 1.260.290.162	\$ 1.909.752.804	\$ 3.170.042.966	
TOTAL EGRESOS	\$ 164.993.369.087	\$ 249.976.489.786	\$ 414.969.858.873	
3 Costos Directos de Construccion	\$ 91.816.841.504	\$ 139.132.618.705	\$ 230.949.460.209	
4 Costo Directo Equipamiento Publico	\$ 2.247.959.903	\$ 3.406.396.288	\$ 5.654.356.191	
5 Costos Indirectos del Proyecto	\$ 40.904.742.750	\$ 61.958.797.075	\$ 102.863.539.825	
6 Utilidad	\$ 30.023.824.929	\$ 45.478.677.719	\$ 75.502.502.648	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Ingresos - Egresos)	\$ 35.607.772.685	\$ 53.876.718.548	\$ 89.484.491.233	
7 Costo Total de Urbanismo	\$ 6.923.538.493	\$ 10.763.792.888	\$ 17.687.331.381	
7.1 Demoliciones Edificaciones Existentes	\$ 879.908.137	\$ 1.168.882.606	\$ 2.048.790.743	
7.2 Dotacion Servicios Publicos	\$ 2.943.406.901	\$ 4.460.226.505	\$ 7.403.633.405	
7.3 Construccion Vias - Avenida Tabor	\$ 0	\$ 2.700.894.384	\$ 2.700.894.384	
7.4 Construccion Vias Locales	\$ 833.484.042	\$ 461.002.798	\$ 1.294.486.840	
7.5 Dotacion y Adecuacion Espacio Publico y Vias Peatonales	\$ 2.266.739.413	\$ 1.972.786.596	\$ 4.239.526.008	
8 Politica de Moradores	\$ 9.752.030.020	\$ 13.223.091.552	\$ 22.975.121.572	
VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO	\$ 18.932.204.173	\$ 29.889.834.108	\$ 48.822.038.281	
Area Bruta a Adquirir por Unidad de Gestion	10.414,10 M2	13.834,24 M2	24.248,34 M2	
Valor Residual M2 Suelo Bruto - Antes de Transferencias	\$ 1.817.940	\$ 2.160.569	-	
Valor Suelo Bruto Según Balance General (m2 Promedio)	\$ 20.967.933.840	\$ 27.854.104.440	\$ 48.822.038.281	
TRANSFERENCIAS	\$ 2.035.729.668	-\$ 2.035.729.668	-	



Cronograma Estimado

ETAPA 01	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36																									
NEGOCIACION DEL PREDIO	█																																																												
ADQUISICION DEL PREDIO																█																																													
ENTREGA DEL PREDIO																	█																																												
RECONOCIMIENTO ARRENDAMIENTO																																																													
RECONOCIMIENTO TRASLADO																																																													
VENTAS DEL PROYECTO - POR ETAPA	█																																																												
PUNTO DE EQUILIBRIO - POR ETAPA																																																													
INICIO DE OBRAS																																																													
ENTREGA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO																																																													

ETAPA 02	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59														
NEGOCIACION DEL PREDIO	█																																																	
ADQUISICION DEL PREDIO																																																		
ENTREGA DEL PREDIO																																																		
RECONOCIMIENTO ARRENDAMIENTO																																																		
RECONOCIMIENTO TRASLADO																																																		
VENTAS DEL PROYECTO - POR ETAPA	█																																																	
PUNTO DE EQUILIBRIO - POR ETAPA																																																		
INICIO DE OBRAS																																																		
ENTREGA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO																																																		

ESTIMACION GENERAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO			
Item	UAU 01	UAU 02	Total
TOTAL EGRESOS	\$ 136.822.726.108	\$ 207.304.844.130	\$ 344.127.570.238
3 Costos Directos de Construccion	\$ 91.816.841.504	\$ 139.132.618.705	\$ 230.949.460.209
4 Costo Directo Equipamiento Publico	\$ 2.247.959.903	\$ 3.406.396.288	\$ 5.654.356.191
5 Costos Indirectos del Proyecto	\$ 26.588.082.788	\$ 40.273.218.099	\$ 66.861.300.886
6 Utilidad	\$ 0	\$ 0	\$ 0
7 Costo Total de Urbanismo	\$ 7.033.548.926	\$ 10.653.782.455	
8 Politica de Moradores	\$ 9.136.292.987	\$ 13.838.828.584	
PORCENTAJE DE LOS COSTOS ESTIMADOS SOBRE VENTAS - ANTES DEL PE	68,64%	68,66%	-

DURACION ESTIMADA DEL PROYECTO

Rotación Estimada Vivienda: 40 Unidades/Mes.

Tiempo Estimado Ventas: **UAU 01: 16 meses** - **UAU 02: 24 Meses**

Punto de Equilibrio Estimado: 68% de las Ventas

Tiempo Estimado Punto de Equilibrio por UAU: **UAU 01: 11 meses** - **UAU 02: 16 meses**



NOVA SUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

Plan Parcial | Actuación Estratégica 03

5. Plan de Gestión Social

Objetivos Generales y Estrategias de Atención a Propietarios y Moradores

Residentes No Propietarios: 241 Hogares - 44,7% de los Moradores

- Derecho de preferencia para la adquisición de una vivienda VIP o VIS, de igual manera se aplica esta estrategia a NO VIS y otros usos.
- Reconocimiento de Arrendamiento por 9 meses y 2 traslados.



Propietarios Residentes: 299 Hogares - 55,3% de los Moradores - Propietarios No Residentes: 241 Hogares, 44,7% de los Hogares

- Derecho de preferencia para la adquisición de una vivienda VIP o VIS, de igual manera se aplica esta estrategia a NO VIS y otros usos.
- Vinculación al Proyecto: Reconocimiento de Arrendamiento por 18 meses y 2 traslados.
- Vinculación al Proyecto: Reconocimiento del valor del suelo hasta por el 15,82% por encima del valor comercial del mismo mas indexación del SMMLV.

Arrendatarios: 31 Negocios - 44,7% de los Moradores

- Derecho de preferencia para la adquisición de una vivienda VIP o VIS, de igual manera se aplica esta estrategia a NO VIS y otros usos.
- Reconocimiento de Arrendamiento por 9 meses y 2 traslados.
- Reconocimiento de Lucro Cesante y Daño Emergente.



Propietarios: 38 Negocios - 55.3% de los Moradores - Arrendadores: 31 Negocios, 44.7% de los Negocios

- Derecho de preferencia para la adquisición de una vivienda VIP o VIS, de igual manera se aplica esta estrategia a NO VIS y otros usos.
- Vinculación al Proyecto: Reconocimiento de Arrendamiento por 18 meses y 2 traslados.
- Vinculación al Proyecto: Reconocimiento del valor del suelo hasta por el 15,82% por encima del valor comercial del mismo mas indexación del SMMLV.
- Reconocimiento de Lucro Cesante y Daño Emergente.

Valor Política de Moradores

Tipo	# de Predios	ARRENDAMIENTOS				TRASLADOS			LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE	
		Cantidad de M2	Valor de Arrendamiento por M2	# de Meses	Subtotal Arrendamientos	Valor Traslado	Cantidad Traslados	Subtotal Traslados	Valor Promedio	Subtotal
Propietarios Residentes	299	27.567,17 M2	\$ 13.418,00	18	\$ 6.658.133.167	\$ 950.000	598	\$ 568.100.000	\$ -	\$ -
Propietarios No Residentes	241	22.283,05 M2	\$ 13.418,00	18	\$ 5.381.891.368	\$ 950.000	0	\$ -	\$ -	\$ -
Residentes No Propietarios		22.283,05 M2	\$ 13.418,00	9	\$ 2.690.945.684	\$ 950.000	482	\$ 457.900.000	\$ -	\$ -
Total Hogares		72.133,27 M2	-	-	\$ 14.730.970.219	-	1080	\$ 1.026.000.000	-	\$ -
Propietarios Residentes	38	4.499,67 M2	\$ 33.773,00	18	\$ 2.735.412.388	\$ 950.000	76	\$ 72.200.000	\$ 15.000.000	\$ 570.000.000
Propietarios No Residentes	31	3.637,18 M2	\$ 33.773,00	18	\$ 2.211.092.643	\$ 950.000	0	\$ -		\$ 465.000.000
Residentes No Propietarios		3.637,18 M2	\$ 33.773,00	9	\$ 1.105.546.321	\$ 950.000	62	\$ 58.900.000		
Total Negocios		11.774,03 M2	-	-	\$ 6.052.051.352	-	138	\$ 131.100.000	-	\$ 1.035.000.000

✓ Total Valor Política de Moradores: \$22.975 Millones

MITIGACIÓN DE IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO EN LA POBLACIÓN DEL SECTOR.

- **Procesos de estructuración inclusivos y participativos:** participación activa de la comunidad de manera transversal en el desarrollo del proyecto.
- **Conservación y mejoramiento de equipamiento colectivo símbolo en la zona (colegio suba la Gaitana).**
- **Participación Ciudadana:** Talleres, actividades culturales, lúdicas y deportivas en coordinación y en conjunto con la administración distrital, Cajas de Compensación Familiar o similares.
- **Oficina de atención al ciudadano en el sector:** Atención de manera personalizada e inmediata las dudas de la comunidad y en general del los grupos de interés del proyecto.
- **Banco de Inmuebles:** tanto en el proyecto como en otros sectores – Adquisición y Arrendamientos.

IMPLEMENTACION DE ESTRATEGIAS TENDIENTES A LOGRAR LA VINCULACION DE LOS MORADORES AL PROYECTO.

- **Caracterización y Censo de la Población y de las actividades productivas.**
- **Programa de habilitación de la demanda.**
- **Programa de Empleabilidad** – Cerca de **3.055 Empleos Directos y 4.313 Empleos Indirectos** – Prioridad a los moradores.
- **Programa de Capacitación:** Convenios con entidades publicas y privadas para capacitar a los moradores en actividades propias del proyecto y así lograr su vinculación laboral.
- **Gestión de SFV – Cargas Urbanísticas Generales por SFV.**



NOVA SUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

Plan Parcial | Actuación Estratégica 03

6. Modelos de Gestión y de Financiación del Proyecto

Modelo de Desarrollo, Ejecución y Financiación del Proyecto

Distrito

- Acceso al Suelo
- Concurrencia Institucional.
- Acción Urbanística.
- Gestión Social y Predial.

Promotor Inmobiliario

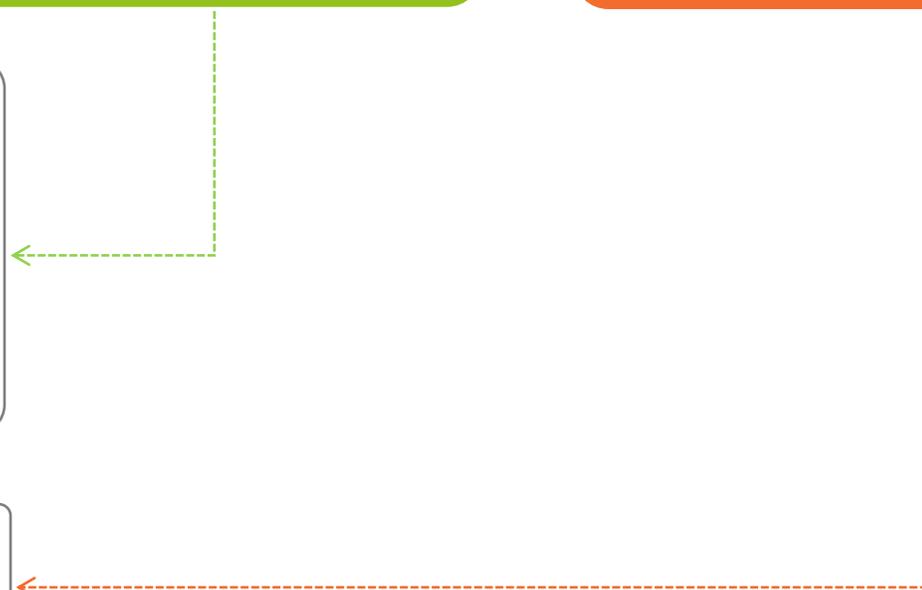
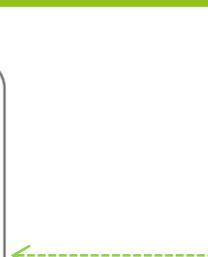
- Estructuración, Promoción, Construcción y Comercialización.
- Aportes para la Gestión Predial y Social – Bases de Actuación.
- Financiación del Proyecto.

Comunidad

- Posibilidades de vinculación y participación en el proyecto.

Unir Esfuerzos y Capacidades Para el Desarrollo de Proyectos Estratégicos para la Ciudad

EJECUCION DEL PROYECTO



Modelo de Gestión

Conformación de la Entidad Promotora: Organización de derecho privado bajo esquema fiduciario – Fideicomiso.

Vinculación del Operador Urbano Público: Artículo 374 decreto 555 de 2021.

Formulación del Plan Parcial.

FASE DE NEGOCIACION Y VINCULACION VOLUNTARIA AL PROYECTO.

Conformación de las Bases de Actuación y Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística – Inscripción en el FMI

SEGUNDA FASE DE NEGOCIACION Y VINCULACION AL PROYECTO.

NO ACEPTA OFERTA.

Gestión del Suelo por Parte del Operador Urbano Público.

ACEPTA OFERTA.

ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

ENAJENACION VOLUNTARIA: Enajenación voluntaria – Pago del valor final según modelación – sin reconocimiento de arrendamiento.

VINCULACION AL PROYECTO COMO INVERSIONISTA: Aporte del Predio – Pago del valor final según modelación mas reconocimiento por arrendamiento – 18 meses.

VINCULACION AL PROYECTO POR RESTITUCION DE PRODUCTO INMOBILIARIO: Aporte del Predio – Pago del valor final según modelación mas reconocimiento por arrendamiento representado en un producto inmobiliario en proporción al valor aportado – indexación del valor aportado en SMMLV.

Es posible ejecutar el proyecto bajo un sola estructura fiduciaria, sin embargo, como parte de una estrategia de manejo y mitigación de riesgos y de permitir la vinculación de dos o mas promotores inmobiliarios de tal forma que se pueda desarrollar las dos unidades de actuación o gestión de manera simultanea, se plantea la posibilidad de generar una estructura fiduciaria de dos niveles así:



Modelo de Financiación

FONDOS DE INVERSION O INMOBILIARIOS

- Posibilidad de apalancamiento de la fase de pre inversión del proyecto.
- Participación en la utilidad del proyecto (*equity*) o en el costo financiero (*deuda*).



ENTIDAD PROMOTORA Y/O PROMOTOR INMOBILIARIO

- Organización de Derecho Privado Bajo Esquema Fiduciario de uno o dos niveles.
- Gestión de los Recursos para la Ejecución de la Pre inversión del Proyecto.
- Gestión de Recursos para la Compra de Predios que **NO** se Vinculen al Proyecto.
- Responsable de la gestión y el respaldo necesario para la financiación del proyecto (expedición de garantías).



PROPIETARIOS DEL TERRENO

- Aporte al proyecto del suelo para el desarrollo del proyecto.
- Estructura financiera del proyecto incluye pago del valor mas interés y reconocimientos económicos.

Modelo de financiación tradicional, en donde el promotor privado es el encargado de aportar los recursos iniciales para la pre inversión y estructuración del proyecto y a través de vehículos financieros (bancos o fondos de inversión), socios inversionistas y propietarios de tierra, completa el equity necesario para la ejecución del proyecto.

CONSTRUCCION DEL PROYECTO

Gestión de la financiación de los costos directos de construcción y de urbanismo.

FUENTE DE FINANCIACION

TASA COMPENSADA: marco normativo Decreto 1068 de 2015 - tasa estimada IBR + 0,8% hasta IBR + 4,0% EA

PROMOCION DE OFERTA RECURSOS FOVIS CCF: Marco Normativo Decreto 1077 de 2015 tasa estimada desde IPC + 1% EA

CREDITO CONSTRUCTOR: fuente de financiación menos deseada - tasa estimada desde IBR + 6% EA*.



NOVA SUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

Plan Parcial | Actuación Estratégica 03

7. Conclusiones

Indicadores Generales



1.569 Habitantes	4.716 Habitantes
540 Hogares	1.621 Hogares
8.136,85 M2 de Comercio y Servicios	21.188,99 M2 de Comercio y Servicios
49.850,23 M2 de Vivienda	86.991,67 M2 de Vivienda



Total: 1621 Viviendas.
968 No VIS - 59% / 521 VIS - 32%
/ 131 VIP - 9%.



3.055 Empleos Directos.
4.313 Empleos Indirectos.
Incremento de 5 Veces la Base Catastral del IPU.



Área Publica: 14.885,44 M2	25.436,96 M2 Área Publica
Área Útil: 24.248,34 M2	13.696,82 M2 Área Útil
EP de Proximidad: 379,17 M2	11.813,90 M2 EP de Proximidad
0,00 M2 de APAUP	2.396,94 M2 APAUP
0,21 Indicador Efectivo de EP por Habitante	3,01 Indicador Efectivo de EP por Habitante*
Total Área Construida	Total Área Construida
57.987,08 M2	108.180,66 M2
-	11.969,49 M2 Equipamiento Comunal Privado
-	\$ 5.654 Millones en Equipamiento Publico



\$501.284 Millones en Ventas.
\$75.502 Millones de Utilidad.
\$22.975 Millones en Política de Moradores y Propietarios.
Valor de Adquisición del Suelo 15,82% Adicional del Valor Comercial.



1.833 Comunes



202 Comunes



603 Vendibles



NOVA SUBA
Vive Tu Nueva Ciudad

Indicadores Generales Según Grupo de Interés

ADMINISTRACION DISTRITAL



- Generación de 3.055 Empleos Directos y 4.313 Empleos Indirectos.
- Incremento de hasta 5 Veces la Base Catastral del IPU.
- 652 Viviendas de Interés Social (40% del total de las viviendas).
- 25.436,96 M2 Área Publica (71% adicional a lo existente).
- 11.813,90 M2 EP de Proximidad (30 veces superior a lo actual).
- 2.396,94 M2 APAUP.
- 3,01 Indicador Efectivo de EP por Habitante*.
- \$ 5.654 Millones en Equipamiento Publico.
- Cerca de \$5.000 millones como retribución por gestión predial

COMUNIDAD



- Múltiples opciones de vinculación al proyecto.
- Reconocimiento del 15,82% adicional sobre el avalúo comercial del terreno mas indexación del SMMLV.
- Plan de Gestión Social.
- Transformación integral del sector.

PROMOTOR



- \$501.284 Millones en Ventas.
- \$75.502 Millones de Utilidad.
- Tiempo de ejecución del Proyecto: 55 meses.
- Esquema fiduciario que facilita la vinculación.
- Garantizado el acceso al suelo.



NOVASUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

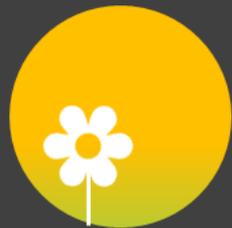
**Proyecto con Viabilidad Comercial,
Técnica y Financiera.**

**Generación de Condiciones Para la
Vinculación de la totalidad de los
Propietarios Actuales al proyecto.**

**Atractivo Para Todos Los Grupos de
Interés.**

**Cumplimiento de los Objetivos de la
Actuación Estratégica y los Planteados
en la Estructuración del Proyecto.**





NOVASUBA

Vive Tu Nueva Ciudad

Plan Parcial | Actuación Estratégica 03

GRACIAS

