



*B*otánica

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA



MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

INTEGRANTES:

MARCELA BALLEEN CERON
MARÍA JOSÉ PINEDA HOYOS
LUIS GUSTAVO TOLOZA CAPATAZ



CONTENIDO | PLAN PARCIAL BOTÁNICA

01

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1 Localización del Proyecto
- 1.2 Objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 1.3 Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 1.4 Justificación Normativa
- 1.5 Conformación Predial del Plan Parcial de Renovación Urbana

02

DIAGNOSTICO FISICO

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

03

FORMULACION DEL PPRU

- 3.1 Concepto Urbanístico
- 3.2 Planteamiento Urbanístico Plan Parcial de Renovación Urbana Botanika
- 3.3 Cargas de Carácter General del Plan Parcial
- 3.4 Controles Ambientales del Plan Parcial
- 3.5 Cargas de Carácter Local y Reconfiguración de Espacio Público
- 3.6 Área Útil y Cumplimiento de Obligación VIS / VIP
- 3.7 Edificabilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 3.8 Plan de Gestión Social

04

GESTION Y FINANCIACION

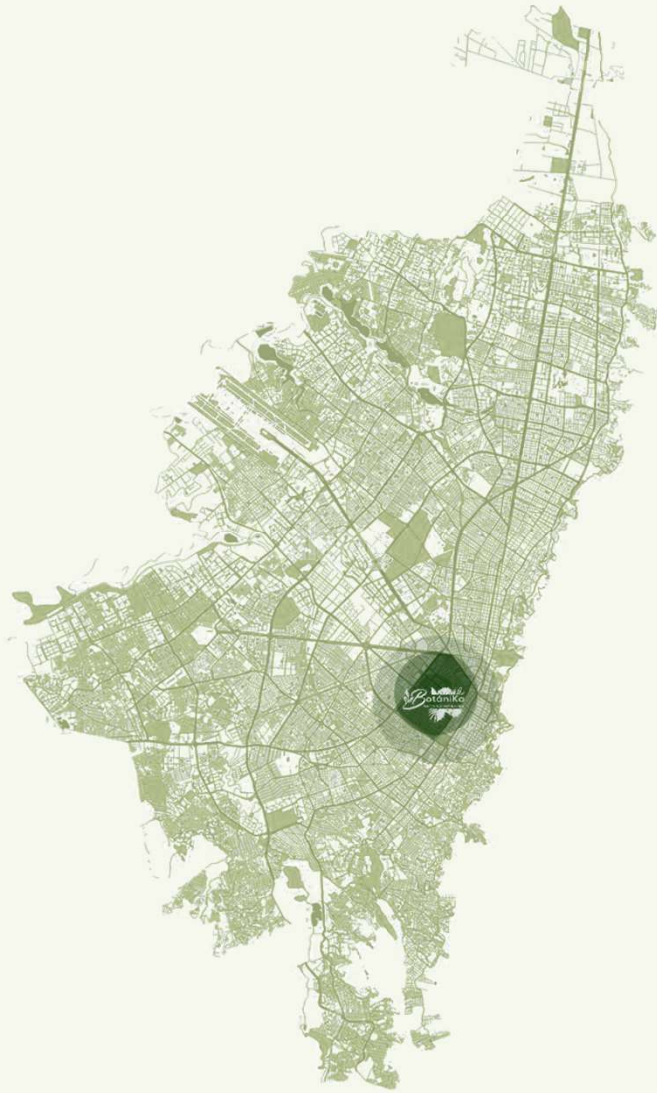
- 4.1 Condiciones Iniciales – Planteamiento General del PPRU
- 4.2 Ingresos por Ventas de Productos Inmobiliarios
- 4.3 Costos Directos / Indirectos por Construcción
- 4.4 Calculo Utilidad del Proyecto
- 4.5 Balance del Plan Parcial
- 4.6 Balance luego de Transferencias

CAPITULO _ 01

MEMORIA JUSTIFICATIVA

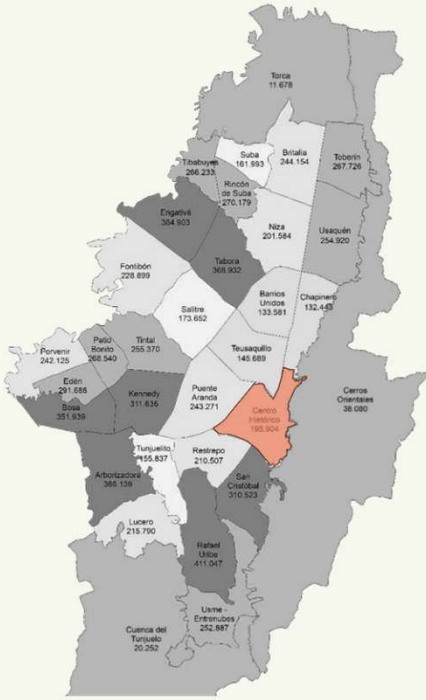


1.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO



Art. 328 área de verificación 45.779 m²



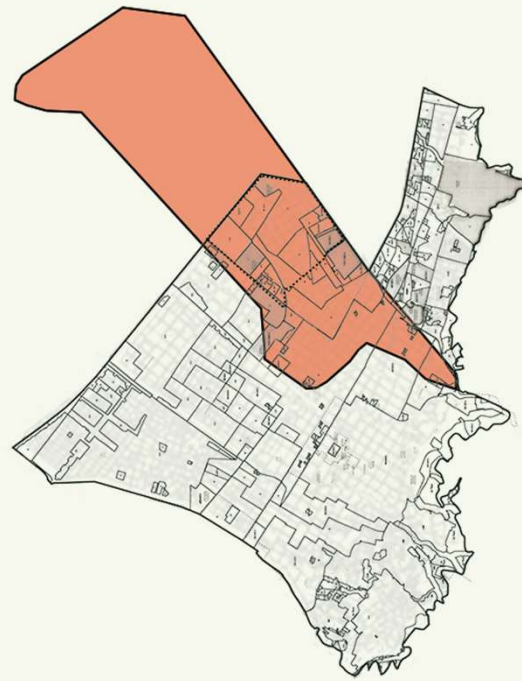


UPL 23- CENTRO HISTORICO

Delimitación del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico (Resolución 088 de 2021, modificada mediante Resolución N°092 de 2023).

 Población total: **195,904**

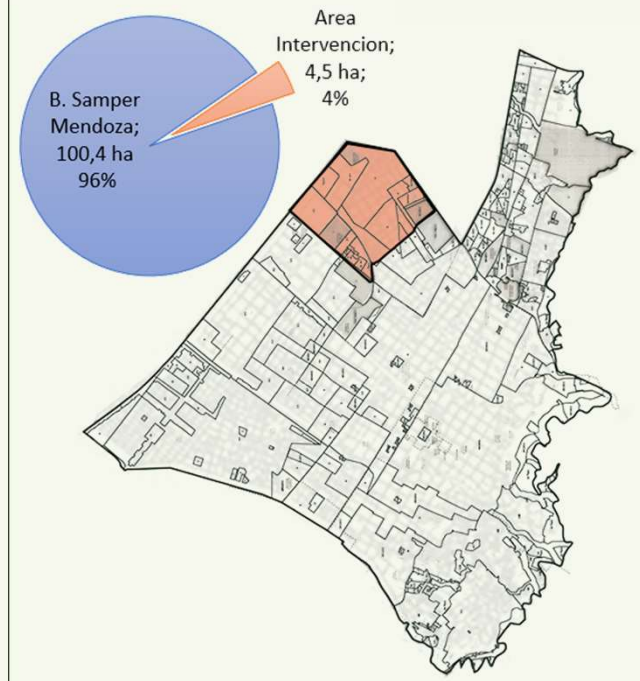
 Densidad Pob. Total: **126 Hab/ha**



ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 12-PIEZA REENCUENTRO

Esta dentro de las 7 con nivel de prioridad, busca detonar transformaciones equilibradas, sostenible y eficientes mediante los instrumentos de planeación. (artículo 478. Decreto 555 de 2021).

 Área: **295 ha**



BARRIO SAMPER MENDOZA

Conocido en América Latina por tener la primera plaza dedicada al comercio de plantas y hierbas aromáticas, considerada patrimonio inmaterial del Distrito de Bogotá D.C.

 Área: **100,4 ha.**

1,2 OBJETIVOS | PLAN PARCIAL BOTÁNICA

OBJETIVO GENERAL

Articular las diferentes estructuras territoriales que potencialicen el sector de SAMPER MENDOZA, para convertirlo en un hito, reviviendo su comercio, espacio público y tejiendo comunidad a través su identidad herbaria.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Generar espacio público efectivo de calidad, que se articule con los usos y equipamientos planteados.

Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Crear un eje ambiental conector entre el parque el renacimiento y la plaza de mercado Samper Mendoza

Dinamizar las actividades comerciales, productivas, culturales y sociales en la zona del ámbito del Plan Parcial

1.3 DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de influencia se ubica entre las vías arteriales CIUDAD: NQS- Avenida Quito, Calle 26 Avenida El Dorado, Calle 19, área estratégica de conexión con en el centro de la ciudad, contando con equipamientos como:

CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL (CAD)

HOSPITAL UNIVERSITARIO MAYOR-MEDERI

CONJUNTO DE VIVIENDA COLSEGUROS

CENTRO COMERCIAL MALL PLAZA

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN BOTANIKA

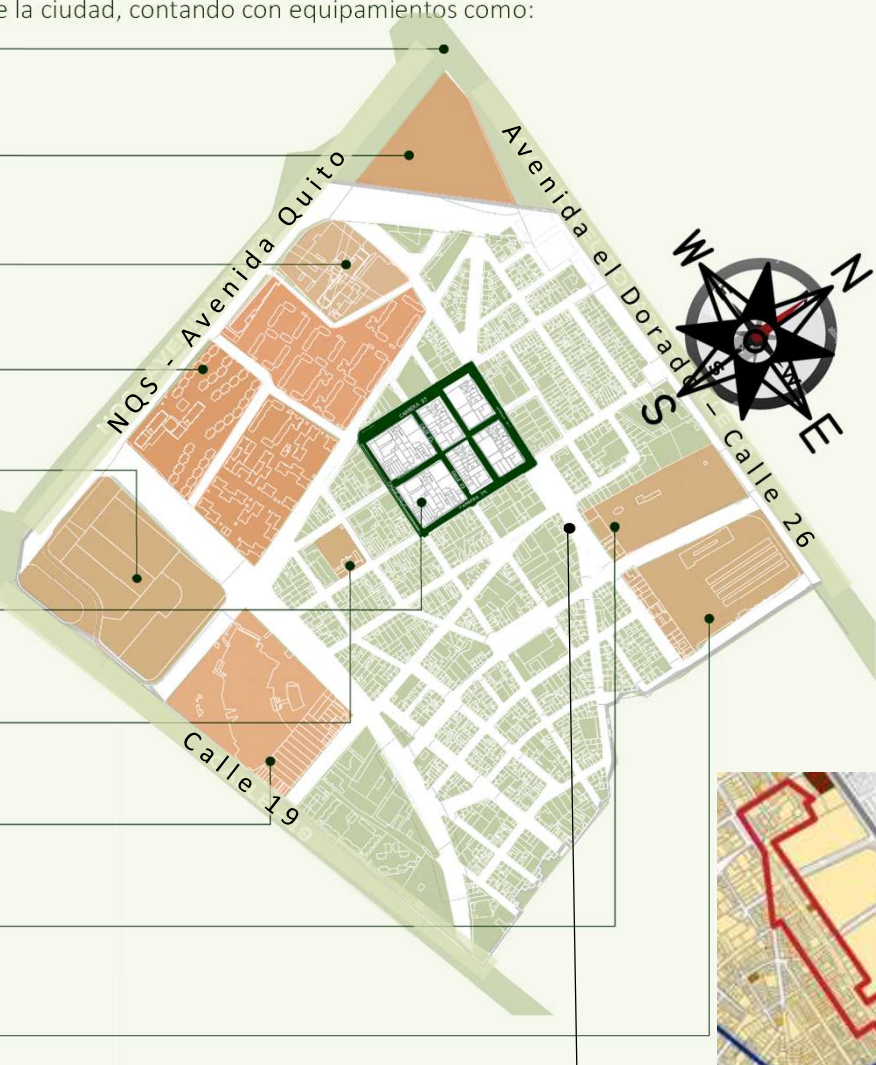
PLAZA SAMPER MENDOZA PATRIMONIO INMATERIAL.

PLAZA DE MERCADO PALOQUEMADO

PARQUE RENACIMIENTO

CENTRO DE MEMORIA, RECONCILIACIÓN Y PAZ

PLAN PARCIAL R.U. – “CALLE 24”

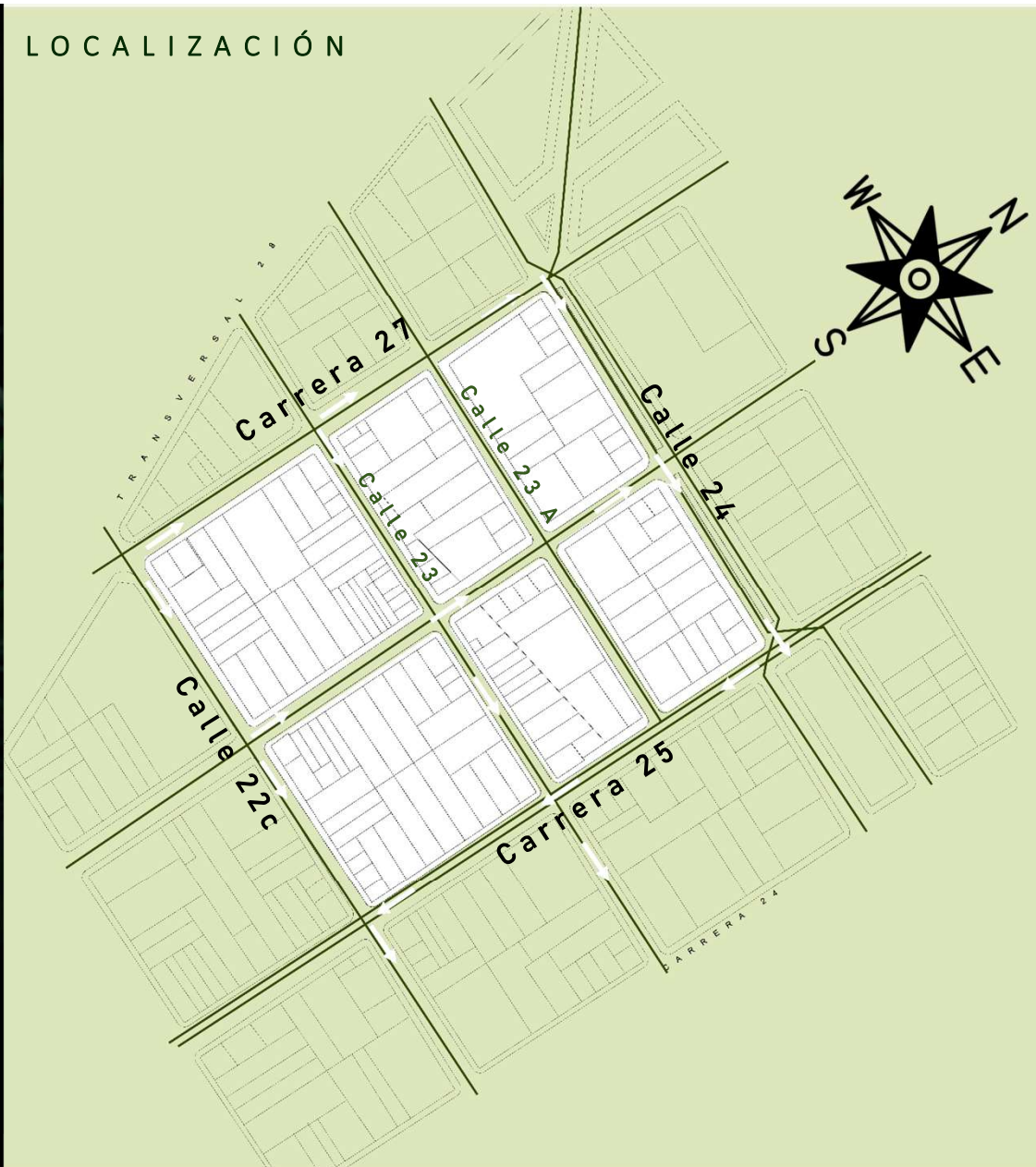


1.3 DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL "CALLE 24"



Se encuentra en etapa de Socialización de la formulación para que los propietarios de los inmuebles del ámbito del plan parcial y los predios colindantes, terceros interesados puedan conocer la formulación, a fin de expresar sus recomendaciones y observaciones.

1.3 LOCALIZACIÓN



JUSTIFICACIÓN

Es un área estratégica para generar usos que se complementen con una mayor edificabilidad, contribuyendo a mejorar el déficit de espacio público efectivo. Resaltando la importancia de su ubicación, la cual contribuye al modelo de ciudad de proximidad por su cercanía al centro.

DESCRIPCIÓN

Se desarrollará en seis manzanas localizadas en la UPL 23, Centro Histórico, Actuación Estratégica 12: Pieza Reencuentro, localidad los Mártires en el barrio Samper Mendoza.

LIMITES

NORTE: calle 24- sentido occidente- oriente
SUR: Calle 22 c - sentido occidente- oriente
ORIENTE: carrera 25 – sentido norte-sur
OCCIDENTE: carrera 27- sentido sur-norte

1.4 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

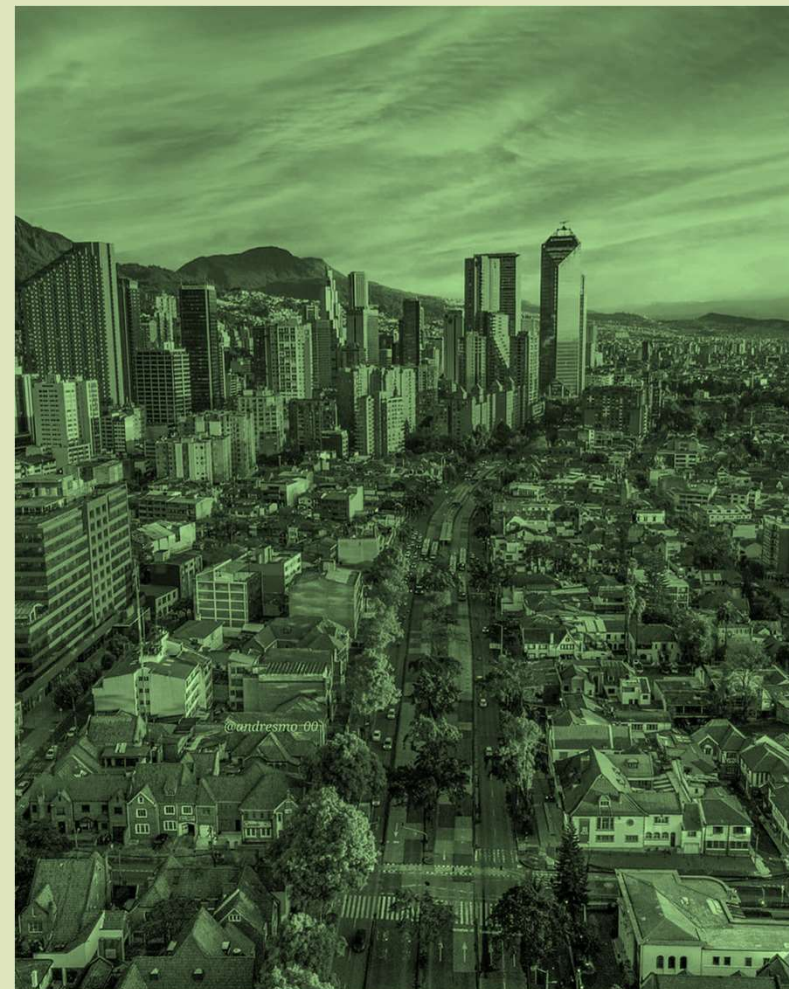
MARCO NORMATIVO NACIONAL

LEY 388 DE 1997

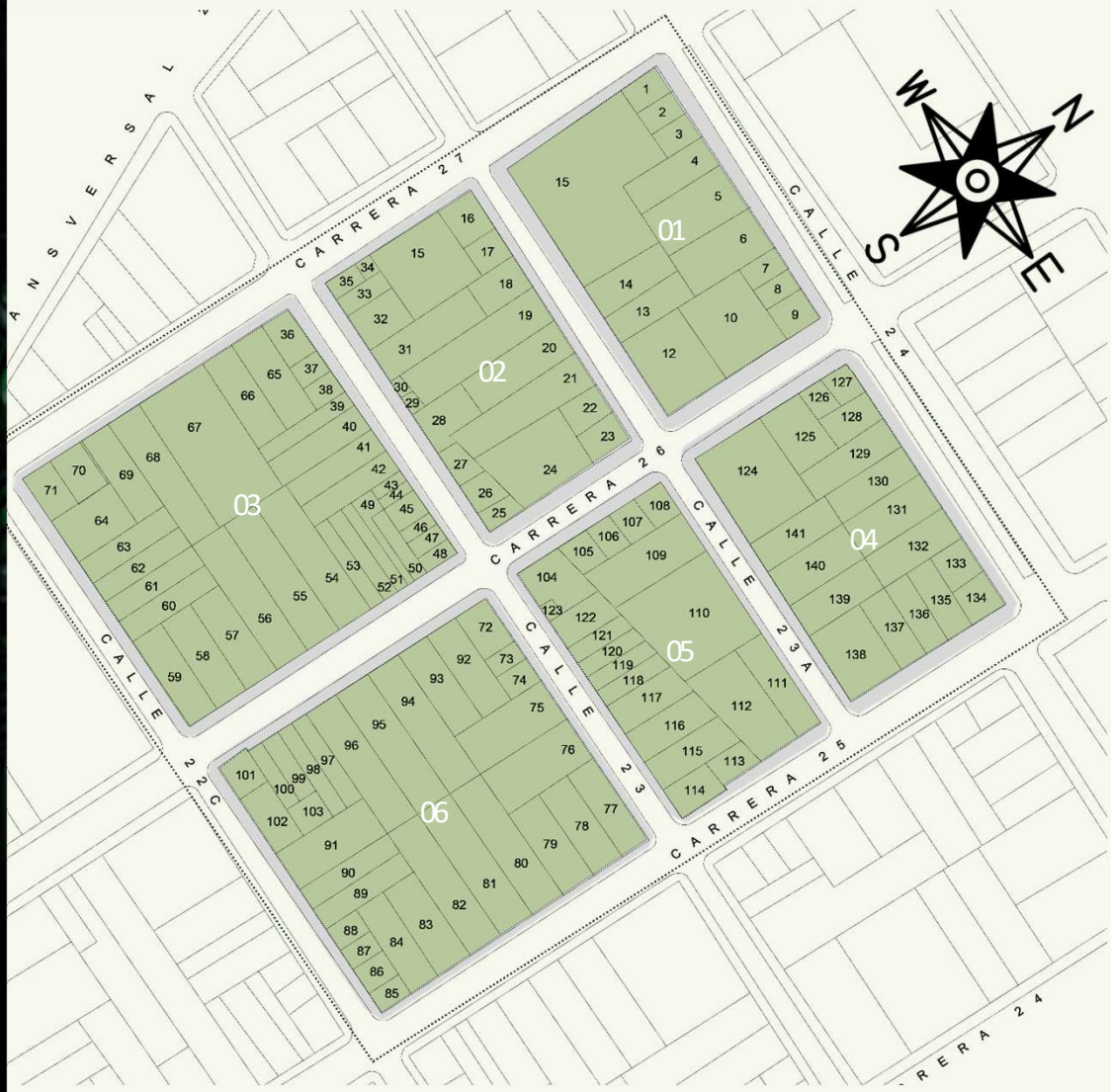
DECRETO 1077 DE 2015

MARCO NORMATIVO DISTRITAL

DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021



1.5 CONFORMACIÓN PREDIAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA



06

SEIS MANZANAS CATASTRALES

MANZANA	CANTIDAD	UNIDAD	%
manzana 1	4.805,00	m2	10,50%
manzana 2	4.458,00	m2	9,74%
manzana 3	10.133,14	m2	22,13%
manzana 4	4.621,00	m2	10,09%
manzana 5	4.279,00	m2	9,35%
manzana 6	10.023,14	m2	21,89%
Espacio publico y vías	7.459,72	m2	16,30%
TOTAL	45.779,00	M2	100%

141

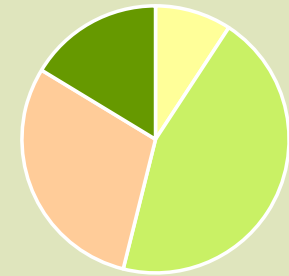
CIENTO CUARENTA Y UN LOTES CATASTRALES

1.6 CONFORMACIÓN PREDIAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA



% ALTURAS EXISTENTES

9 %
45 %
30 %
16 %



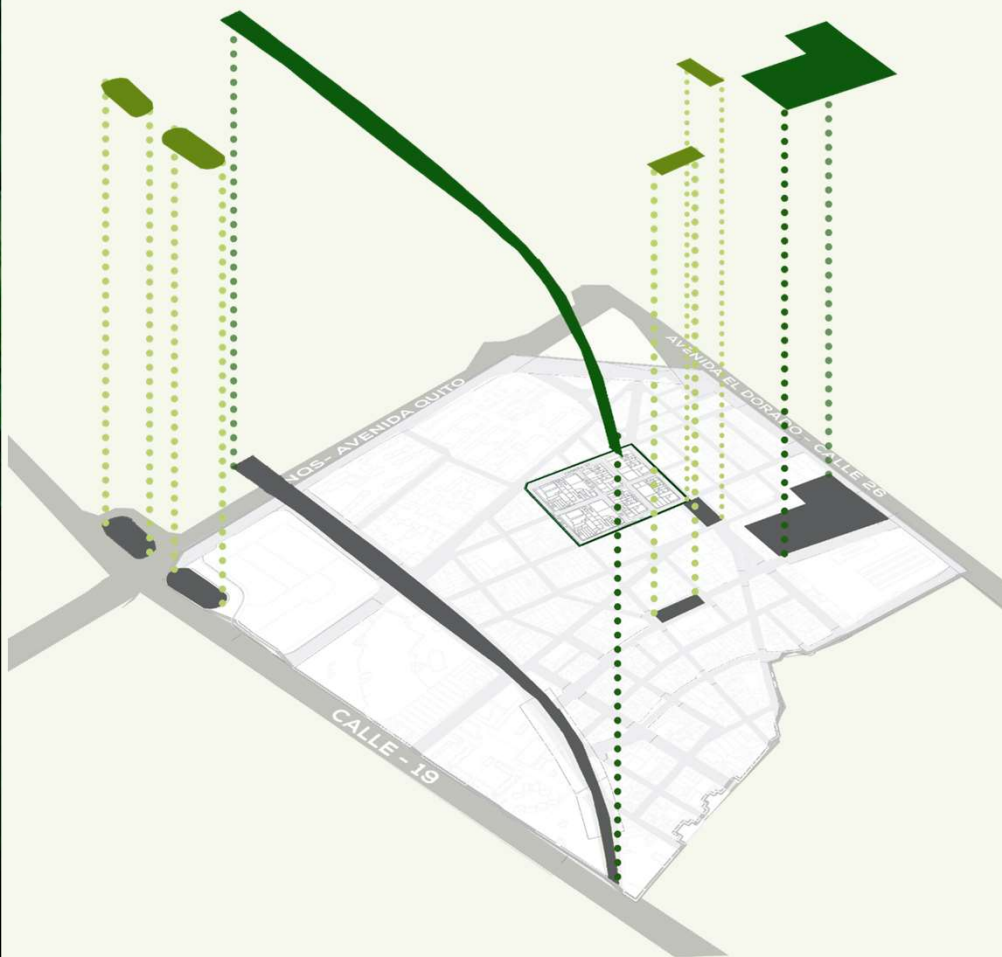
CONVENCIONES



CAPITULO _ 2

DIAGNÓSTICO FÍSICO

2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL - EEP



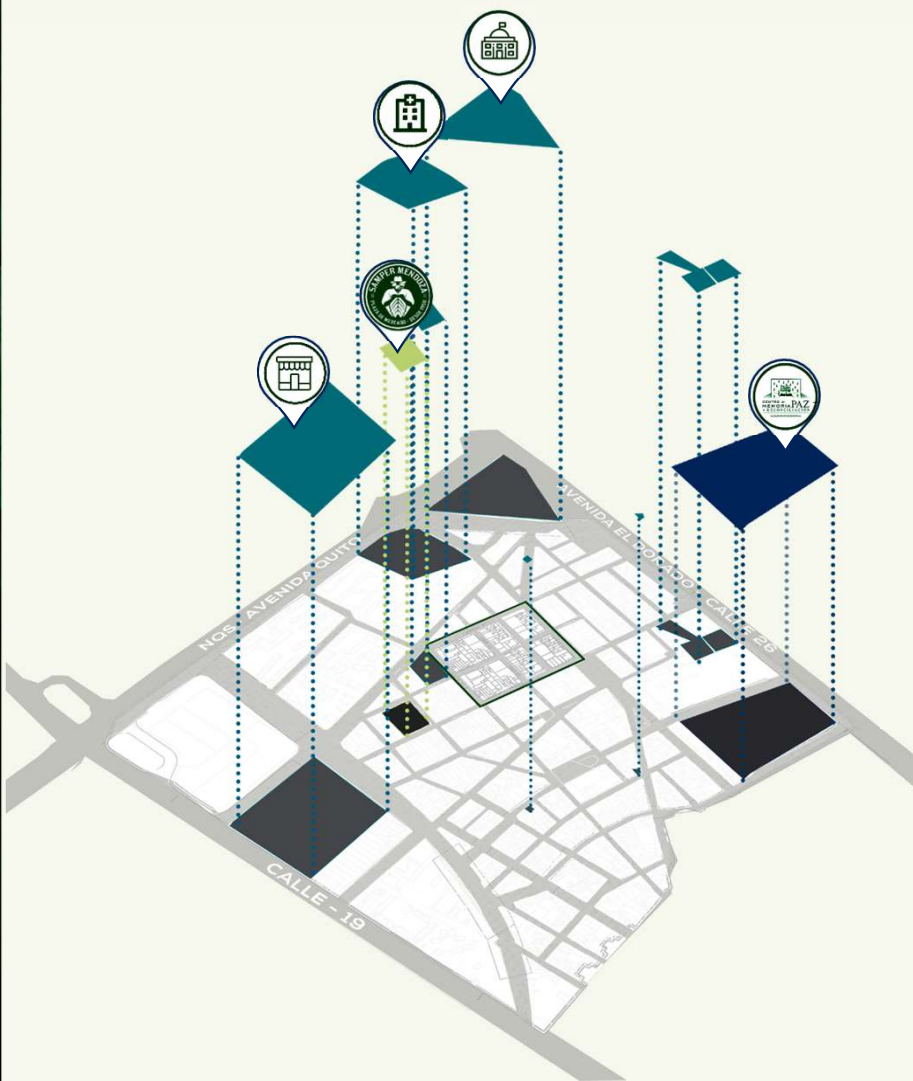
Parque Vecinal Renacimiento
Alameda Férrea
38,488 m²



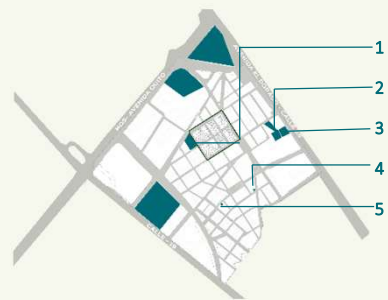
Dos parques barriales
6,905 m²

No hay presencia de amenazas por remoción en masa,
inundación, ni suelo de protección

2.2 ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS - EIP



BIENES DE INTERES CULTURAL-DISTRITAL



8

BIC - DISTRITALES

-  CAD
-  HOSPITAL MEREDI
-  PLAZA DE MERCADO PALOQUEMADO


- 1 Casa san Vicente de Paul
- 2 Cementerio Hebreo
- 3 Cementerio Alemán
- 4 Casa DG 23 BIS 19 A 11
- 5 Casa KR 19 B 22 A 34

BIENES DE INTERES CULTURAL-NACIONAL




CENTRO
MEMORIA,
PAZ Y
RECONCILIACION

DECLARADO DESDE
2001



PATRIMONIO INMATERIAL-DISTRITAL




PLAZA
SAMPER
MENDOZA

DECLARADO DESDE
1997



2.3. EFC- SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO PEATONAL Y PARA EL ENCUENTRO



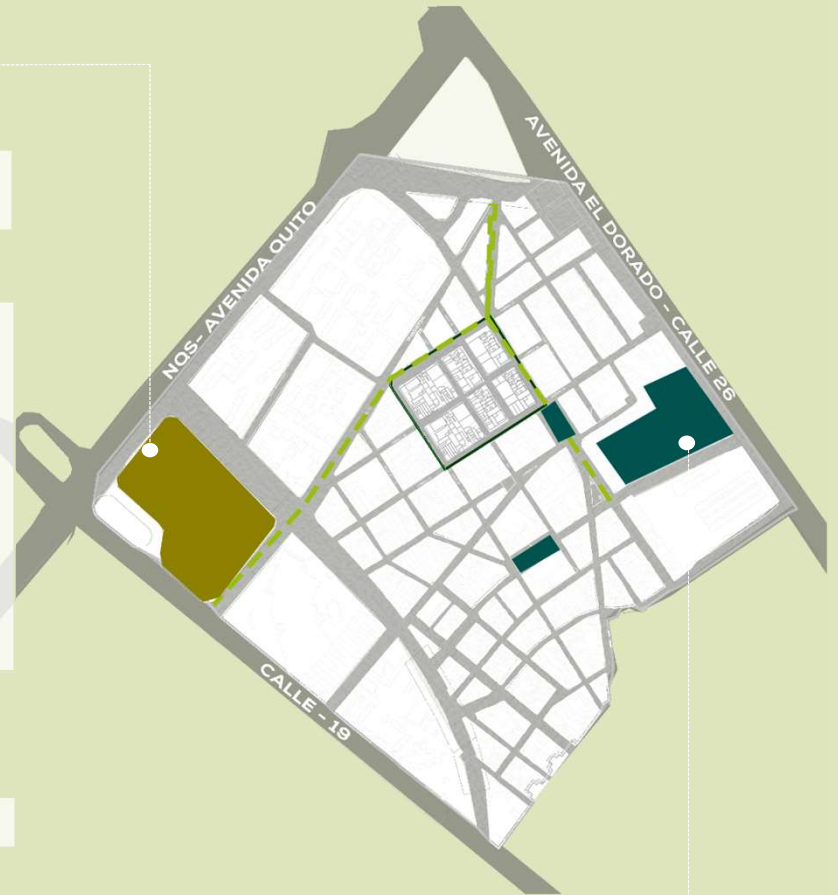
CENTRO COMERCIAL
MALL PLAZA

3 Parques de encuentro deportivo, el sector es conocido por futbol interbarrial

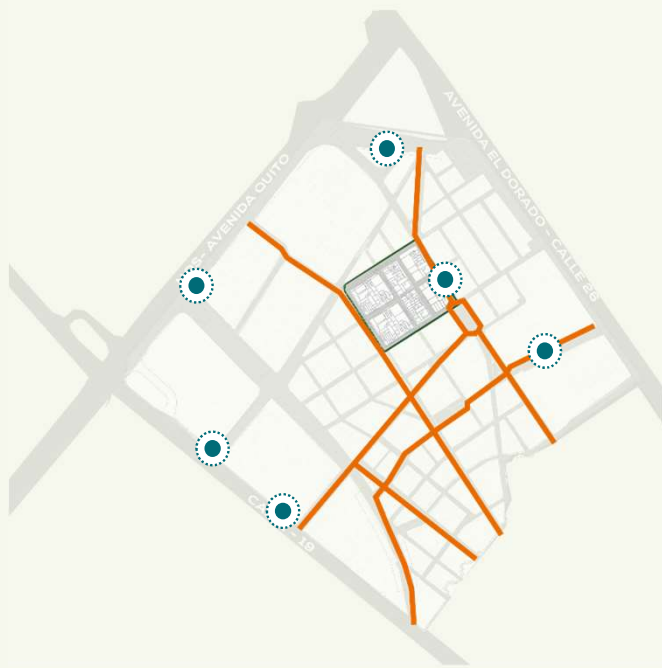
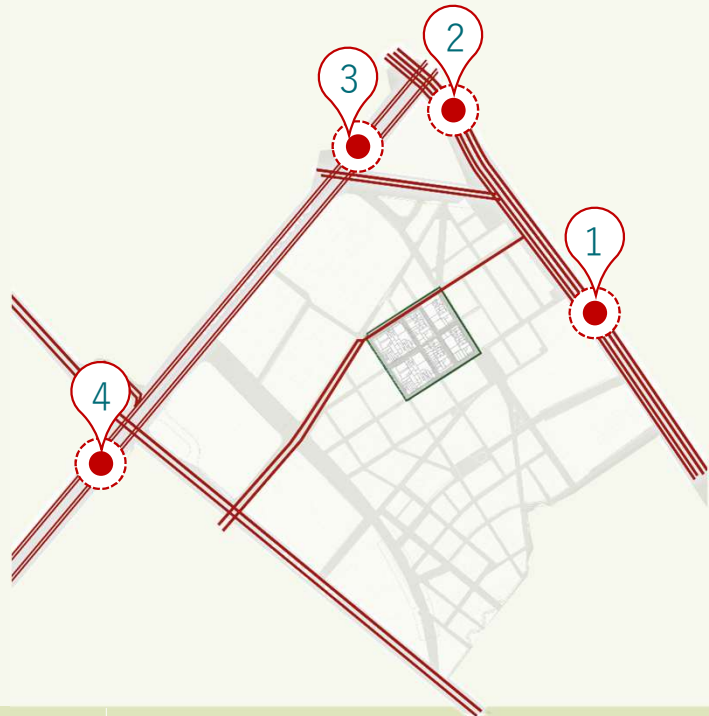
Proyecciones de alamedas peatonales de conexión interna



PARQUE RENACIMIENTO



2.3.1 EFC- SISTEMA DE MOVILIDAD



1 MALLA VIAL ARTERIAL
Carrera 27

04 ESTACIONES DE TM

COBERTURA DE TRANSMILENIO

Conexión oriente-occidente
Estación Centro Memoria
Estación Consejo de Bogotá
Conexión Sur-Norte
Estación Centro Administrativo CAD
Estación Paloquemado

06 ESTACIONES DE SITP

COBERTURA DEL SITP

MALLA VIAL INTERMEDIA
Carrera 24

87 % BUEN ESTADO DE LA MALLA VIAL TOTAL

Área 7.459,72M2

COBERTURA SISTEMA DE MOVILIDAD

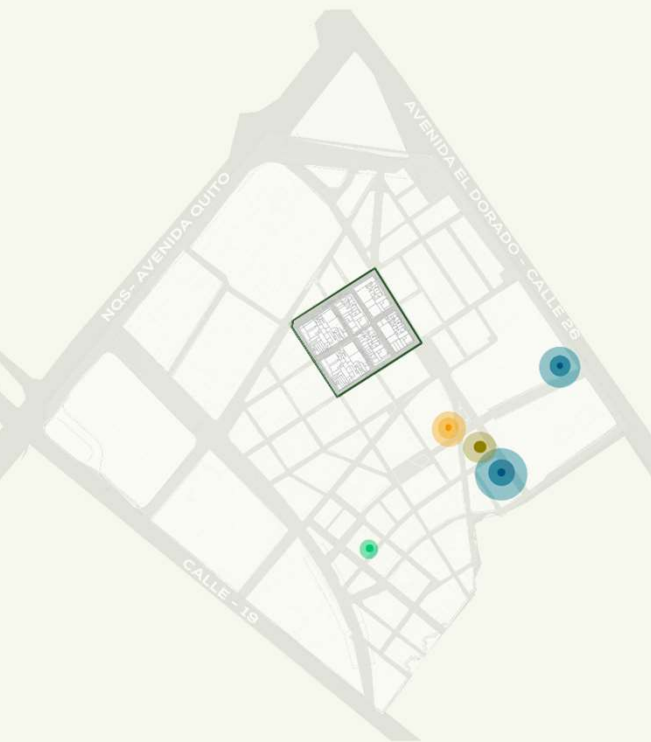
MALLA VIAL LOCAL
carrera 25 y calle 23

2.3.2 EFC- SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES

SISTEMA EDUCATIVO



SERVICIOS DEL CUIDADO



SISTEMA DE ATENCION Y ENCUENTRO SOCIAL



09

EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

- Colegios Privados (Unidad Coleseguros)
- Colegios Distritales (R.B.V, Panamericano, Presentación)
- Jardines Infantiles (Huellitas Mágicas, Mis Pequeños Artistas)

05

EQUIPAMIENTOS DEL CUIDADO

- Para las familias de las cuidadoras
- Centros para las cuidadoras
- Centros especializados del Cuidado
- Hogares de Paso de Día y noche

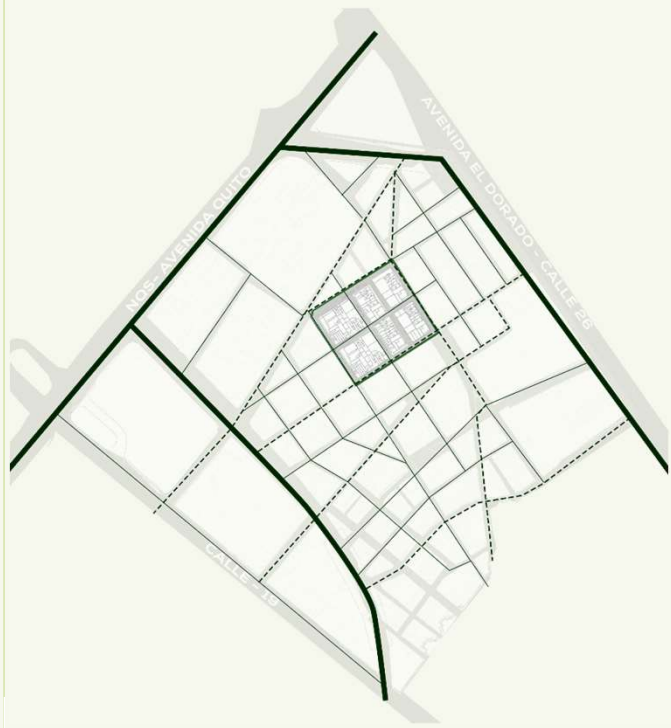
04

EQUIPAMIENTOS DE ATENCION

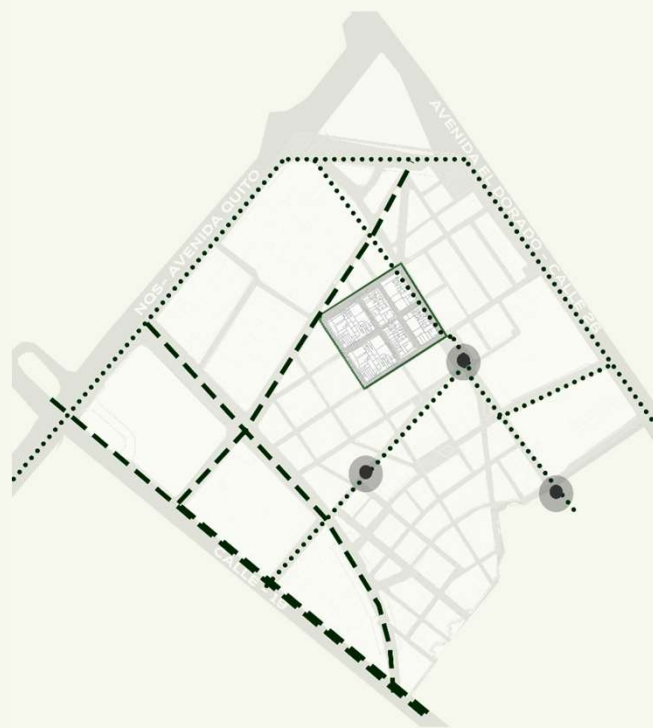
- CAI
- CAD DISTRITAL
- hospital
- salón comunal

2.3.3 EFC- SISTEMA SERVICIOS PÚBLICOS

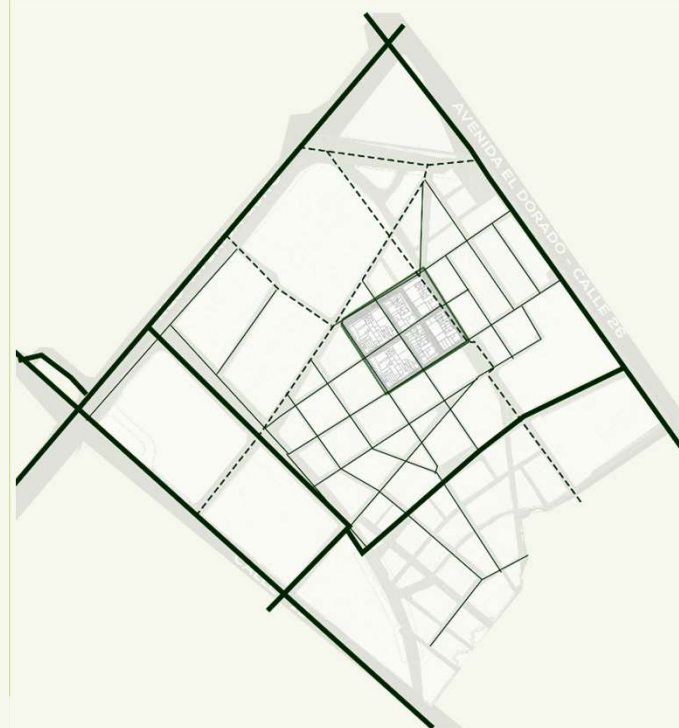
RED DE ACUEDUCTO



RED DE ALCANTARILLADO



RED DE ENERGIA



- Red Principal Distrital
- - Red Matriz
- Red menor

99% COBERTURA ÁREA DE INTERVENCIÓN

- Red de intercepción
- - Red Colector
- Cajas de inspección Matriz

97% COBERTURA ÁREA DE INTERVENCIÓN

- Alta tensión
- - Media Tensión
- Red publica

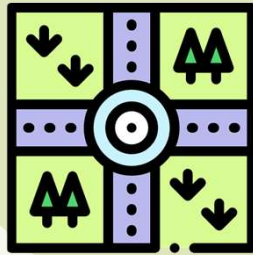
100% COBERTURA ÁREA DE INTERVENCIÓN

2.4 SÍNTESIS ESTADO ACTUAL DEL TERRITORIO

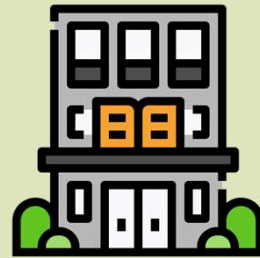
2.4.1 PROBLEMATICAS.



Incompatibilidad de Usos de Bodega, industriales Vs Vivienda



Tamaño de lotes irregulares, frentes mínimos y fondos amplios



Ausencia en la aplicación de códigos Normativos (Sismoresistencia) para los usos existentes



Ausencia de Espacio Público como Parques y espacios de encuentro 0 m²



Déficit de Equipamientos Educativos, Salud y de Bienestar Social

2.4.2 FORTALEZAS.



Bajas densidades que permiten realizar una transformación urbana integral

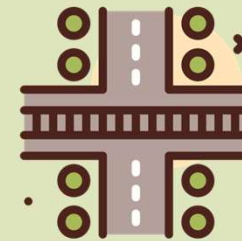
9 %	1	Piso
45 %	2	Pisos
30 %	3	Pisos
16 %	4	Pisos



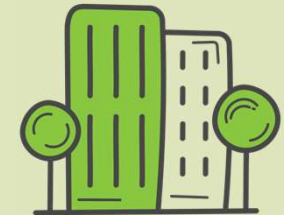
Ausencia de Bienes con valor Patrimonial cultural



Menor Cantidad de propietarios por las áreas de los lotes, contribuye a un mayor aprovechamiento del suelo



Vías en buen estado



Estrato de la zona es 3

CAPITULO _ 03

FORMULACIÓN DEL PPRU





BOTÁNICA PURA [FUNCIÓN- DISTRIBUCIÓN]

Articular los elementos de la Estructura Ecológica Principal a través del espacio público de circulación.

Renovar las circunstancias urbanísticas permitiendo un mejor aprovechamiento del suelo y de las condiciones de desarrollo inmobiliario.

BOTANICA APLICADA [FINES PRÁCTICOS]

Apuesta ambiental resaltando la importancia del bien inmaterial:

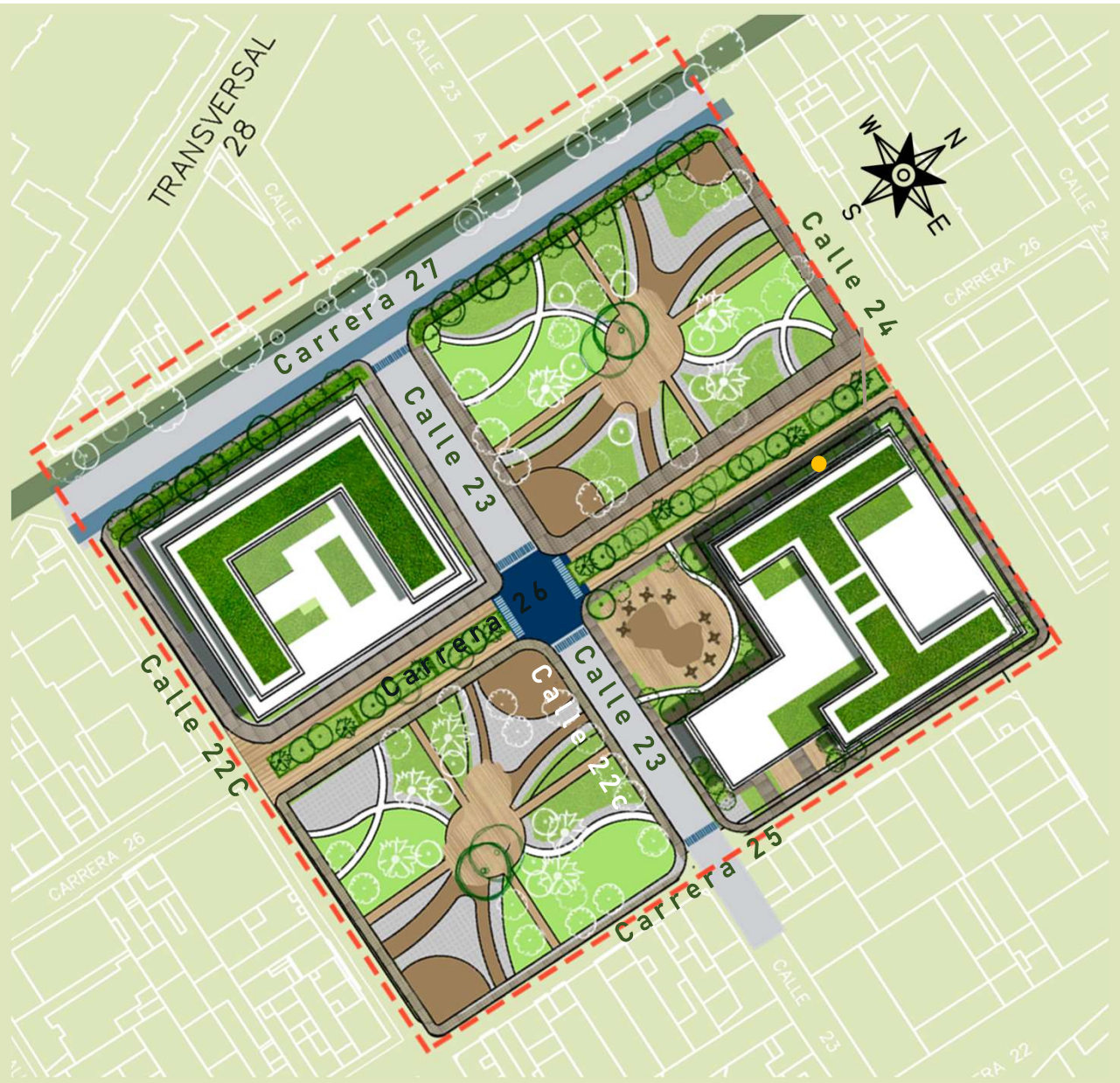
PLAZA SAMPER MENDOZA

Integración de la comunidad mediante Plazas y espacios de reunión.

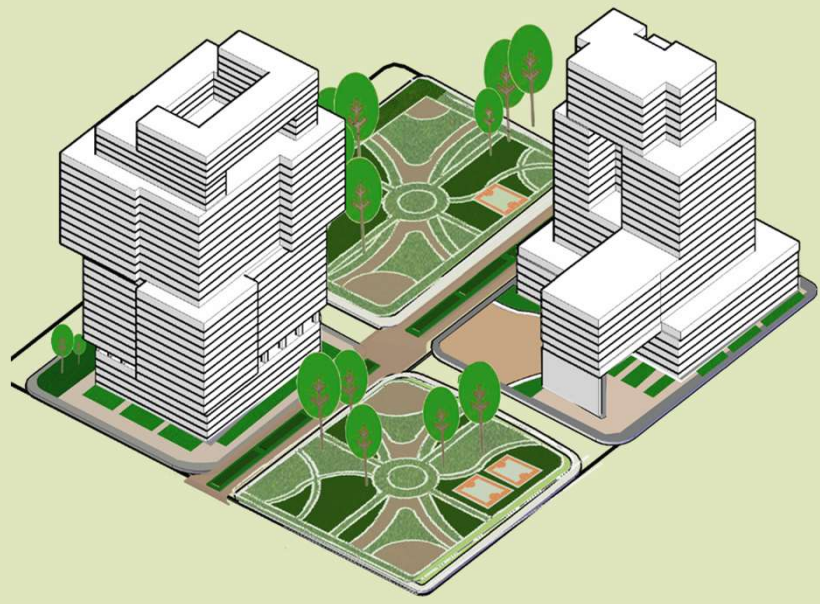
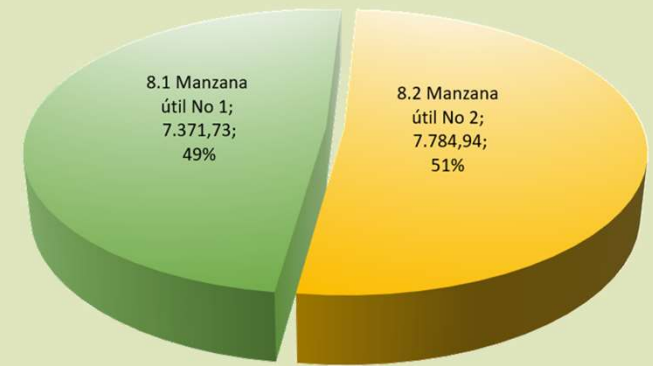


DESCRIPCIÓN	ÁREA	%
ALAMEDA PÚBLICA	3,415,18 m2	7,5%
PLAZOLETA PÚBLICA	1866,2 m2	4,1%
MANZANA ÚTIL N°1	7,371,73 m2	16,1%
PARQUE PÚBLICO 1	7,995,86 m2	17,5%
MANZANA ÚTIL N°2	7,784,94 m2	17,0%
PARQUE PÚBLICO 2	9,491,88 m2	20,7%

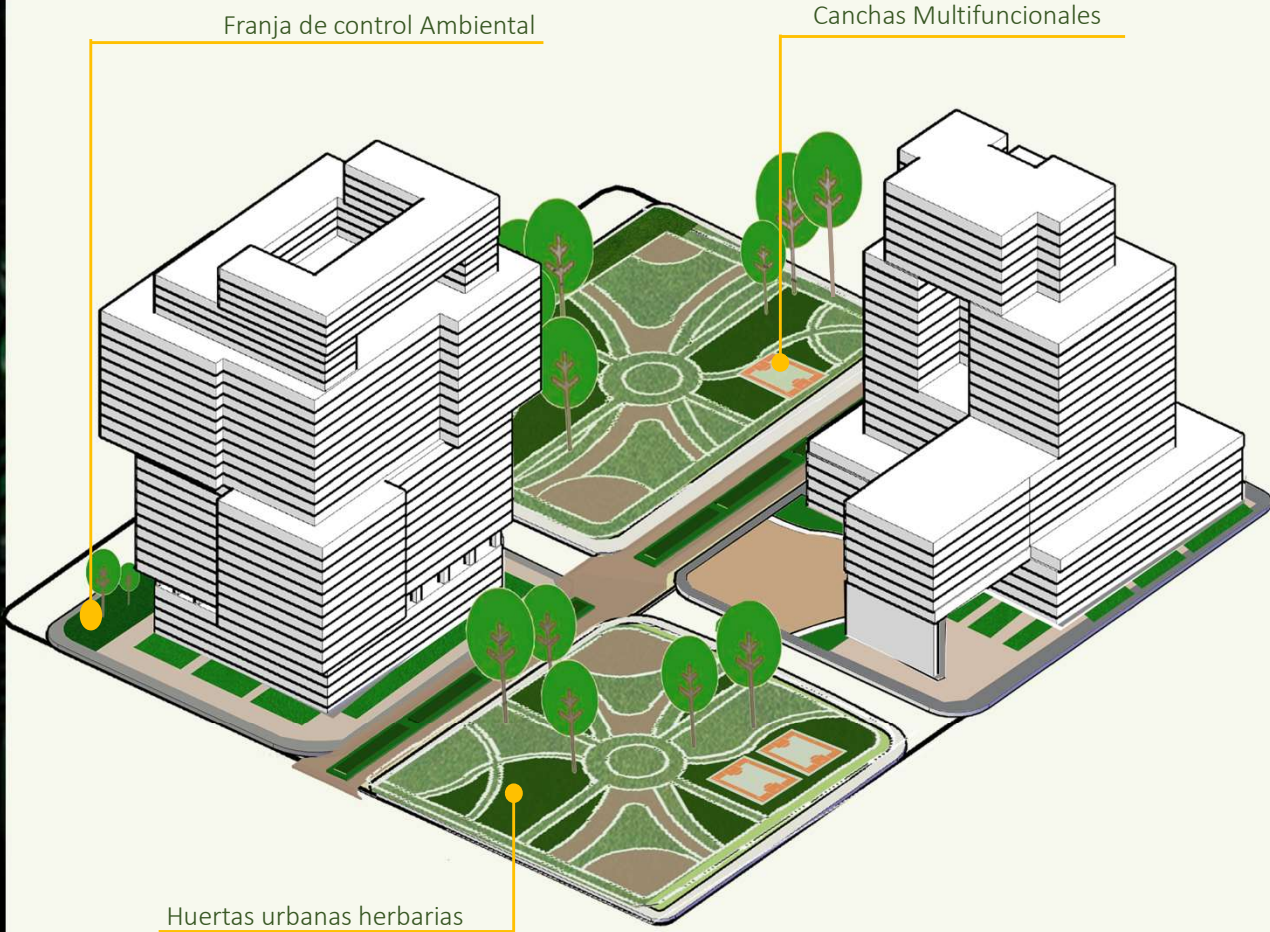
3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



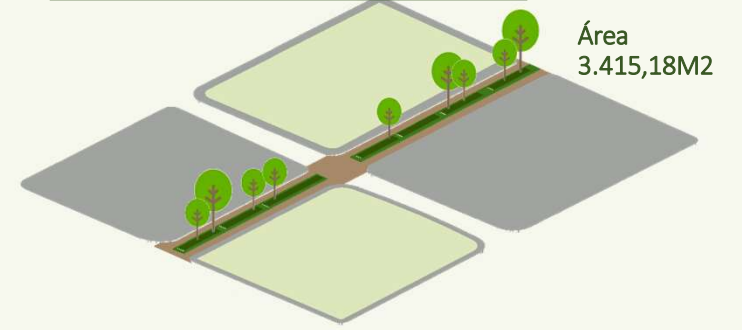
ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO



ALAMEDA - PARQUES - MALLA VIAL



ALAMEDA P.P.R.U BOTANIKA



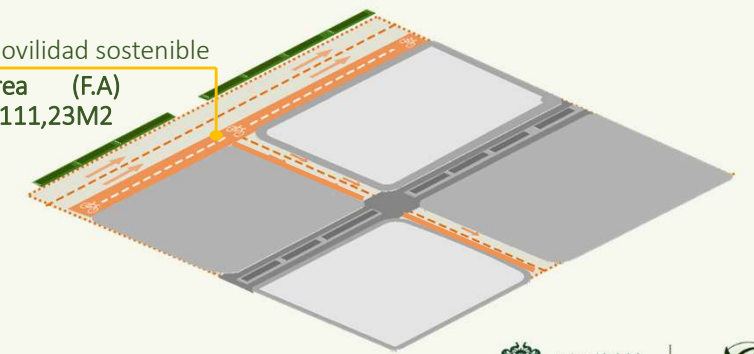
PARQUES P.P.R.U BOTANIKA



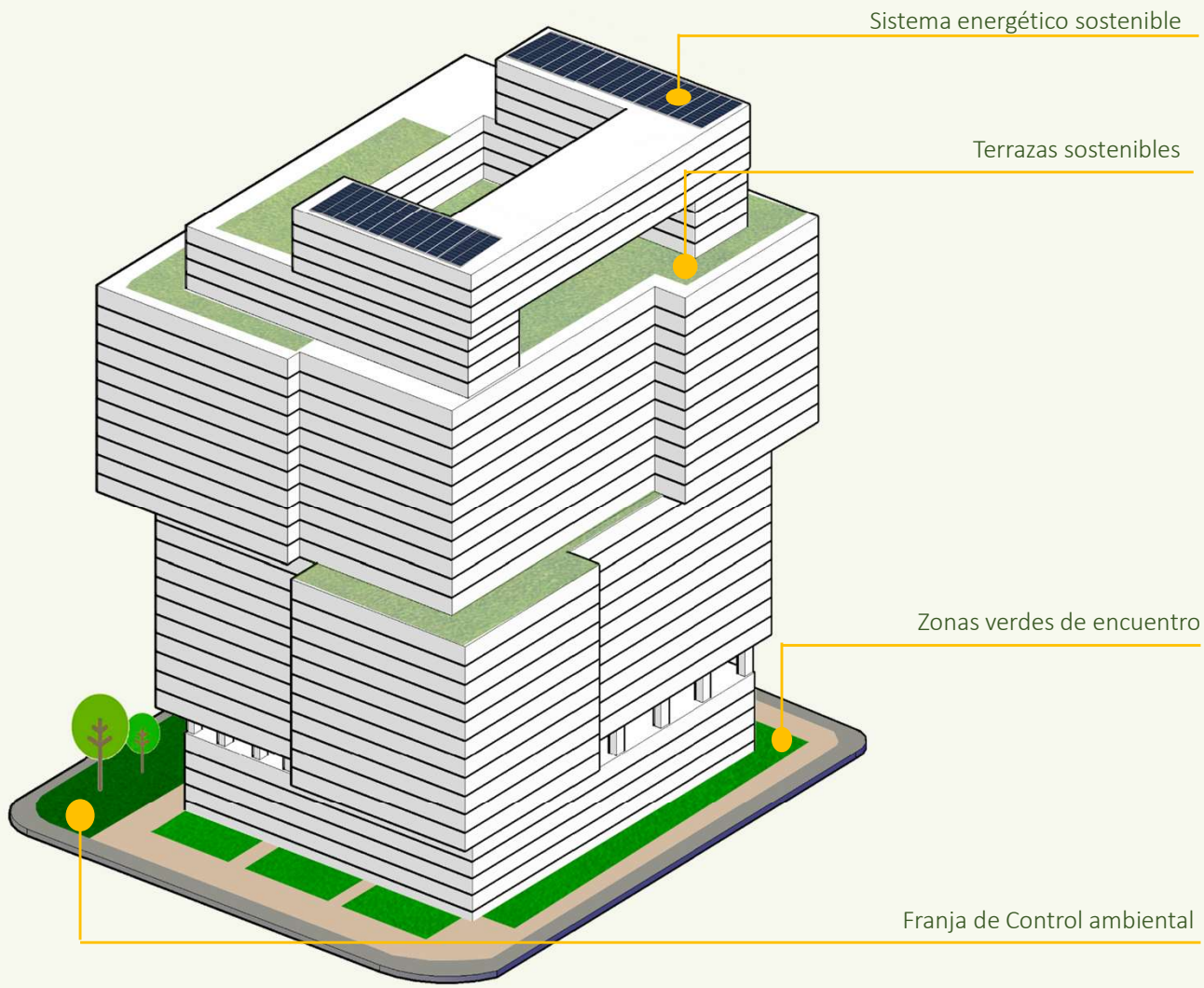
MALLA VIAL P.P.R.U BOTANIKA

Movilidad sostenible

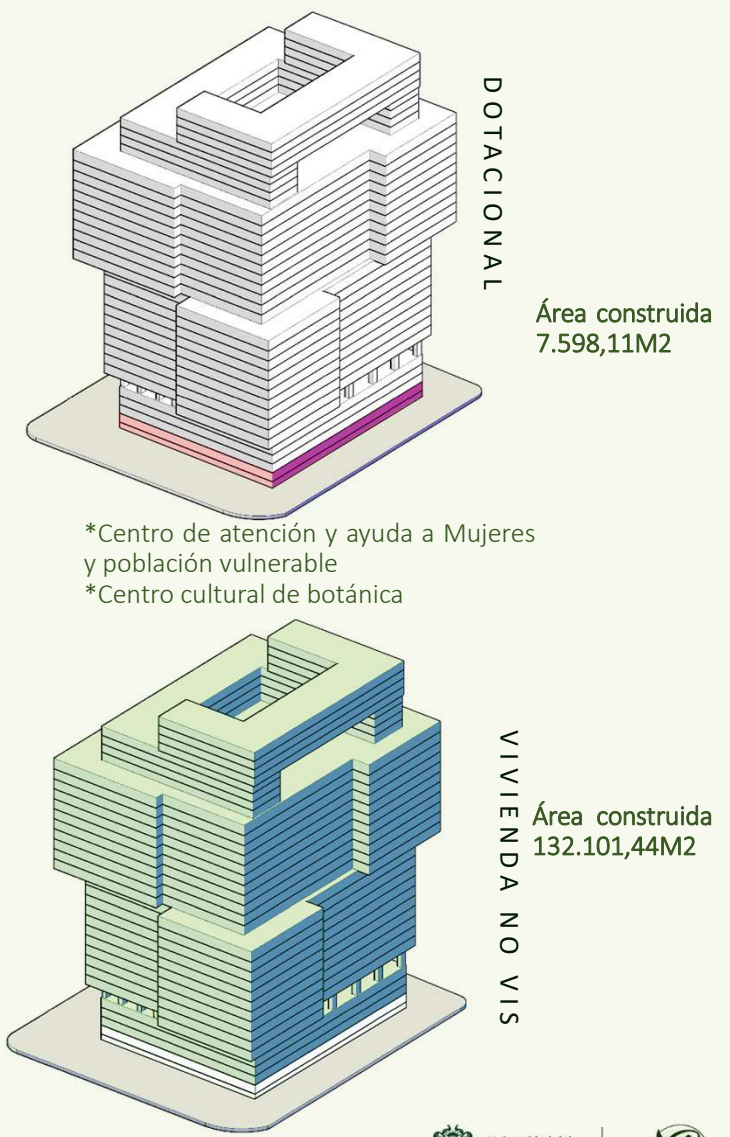
Área (F.A)
3.111,23M2



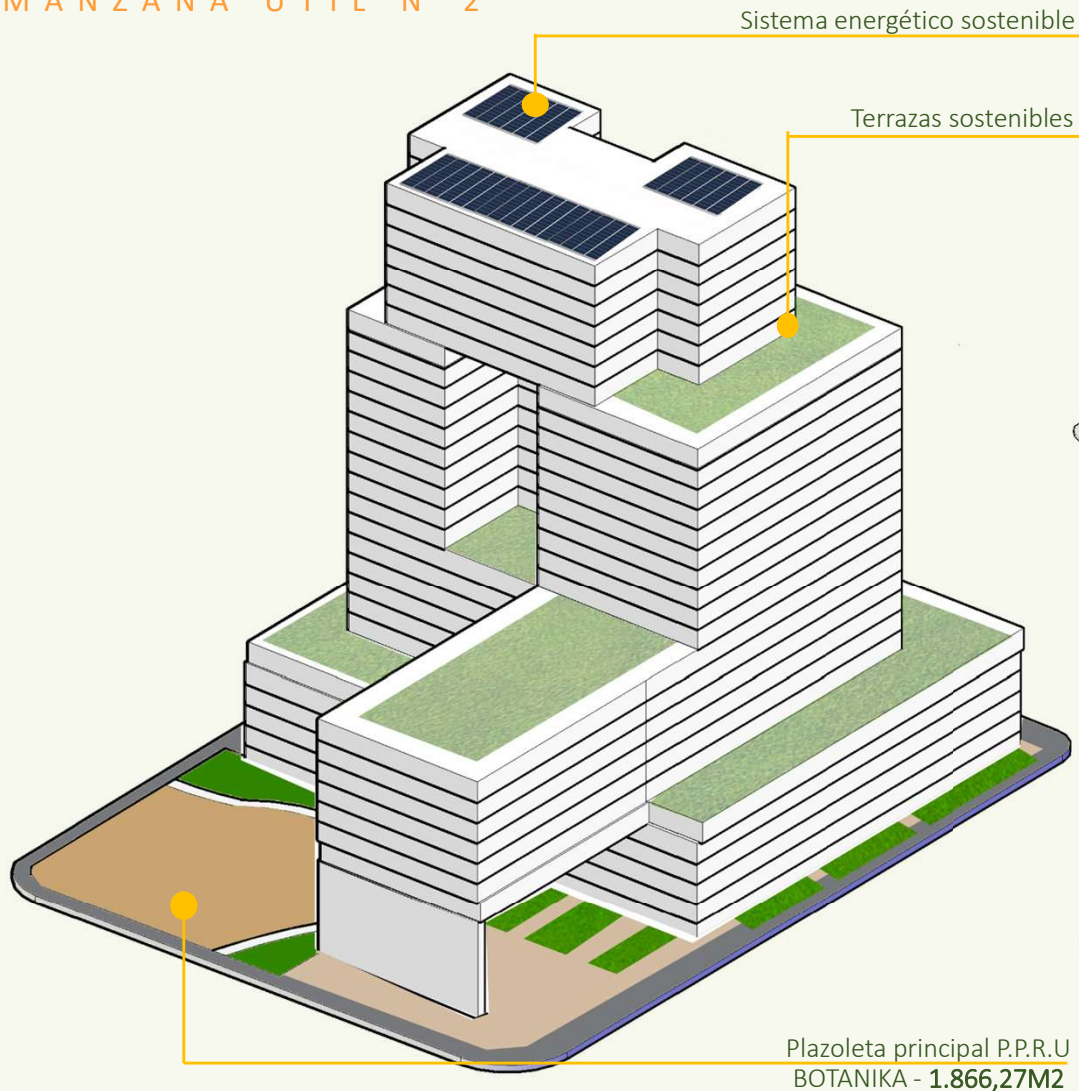
MANZANA UTIL N° 1



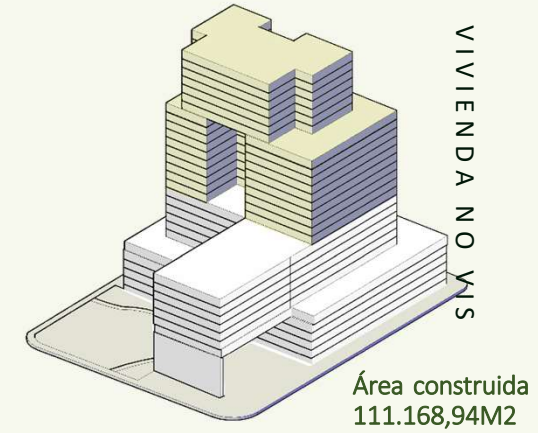
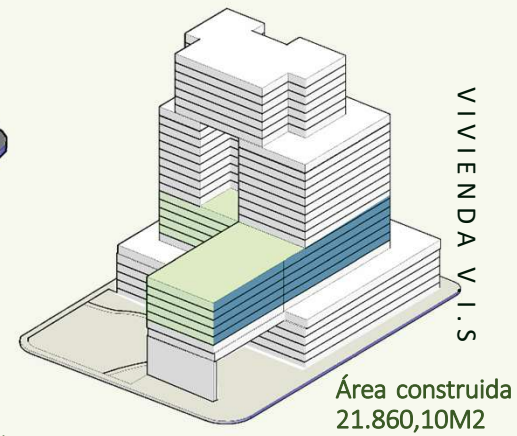
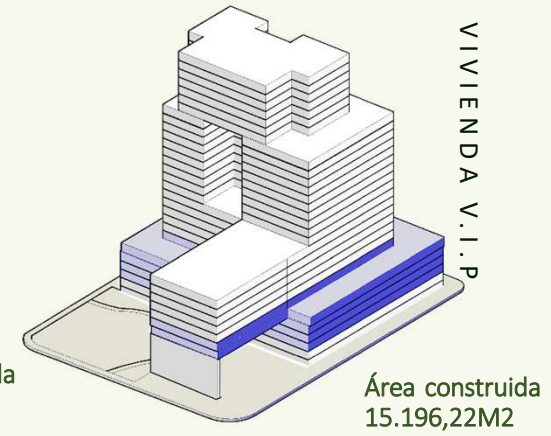
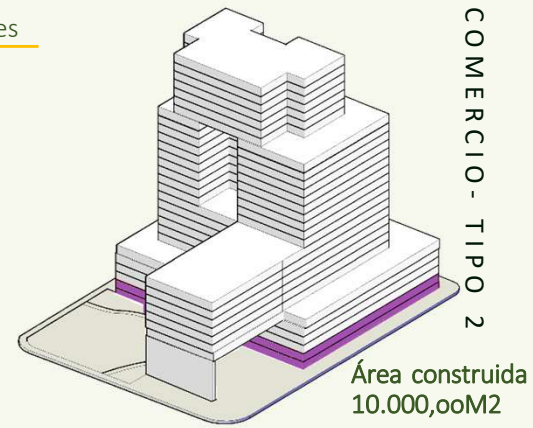
DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL



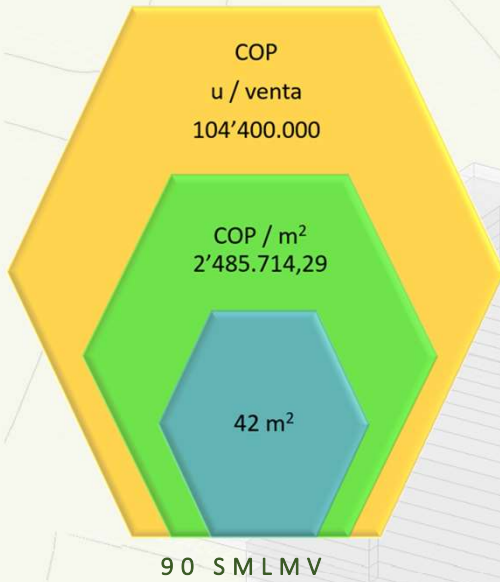
MANZANA UTIL N° 2



DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL



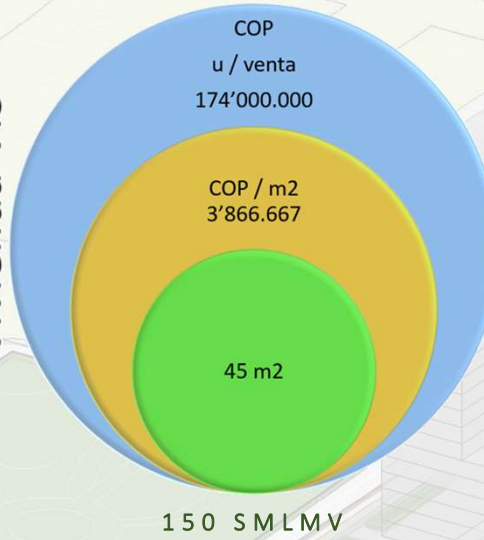
Vivienda VIP



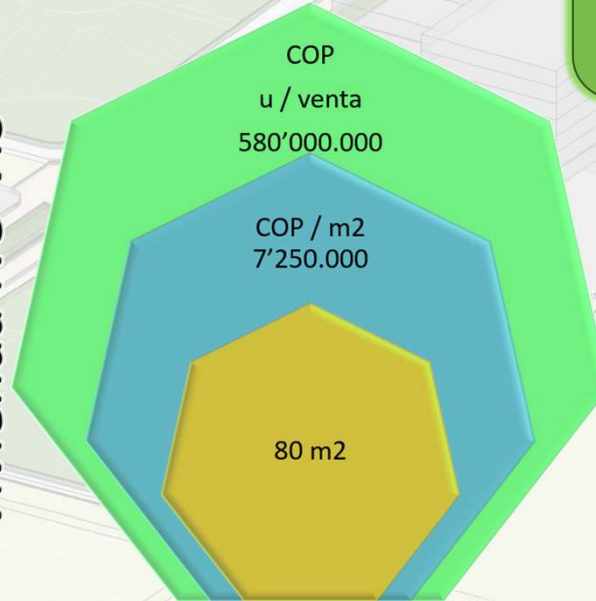
COMERCIO



Vivienda VIS



Vivienda NO VIS



Referencias comerciales (M2)

- Renova 22 = \$6 Millones.
- Meridiano 30-26 = \$5,8 Millones
- Bureau 1928A Proyecto Empresarial = \$12,0 Millones comercial \$7,5 Millones Residencial

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BOTANIKA			
Cuadro de Áreas Propuesta Urbanismo General			
No.	ITEM	ÁREA M2	% A.O.R
1.	ÁREA DE VERIFICACION	45.779,60	100,00%
2.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL	4.654,67	10,17%
3.	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	41.124,93	89,83%
4.	CONTROL AMBIENTAL	1.020,37	2,23%
5.	DESTINACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	7.459,72	16,29%
6.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL	25.085,84	54,80%
6.1.1	CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO*Nota 1	17.487,73	38,20%
6.1.1.1	Parque Público No.1	7.995,86	17,47%
6.1.1.2	Parque Público No.2	9.491,88	20,73%
6.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN ÁREA CONSTRUIDA	7.598,11	16,60%
7.1	(2. Obligaciones Carácter General) + (4. Control Ambiental) + (6. Obligaciones Urbanísticas)	30.760,89	67,19%
8.	ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO (A.U)	15.156,67	33,11%
8.1	MANZANA ÚTIL No.1	7.371,73	16,10%
8.2	MANZANA ÚTIL No.2	7.784,94	17,01%
9.1	Cumplimiento Obligación VIP en área construida / 6% ICe	15.196,22	6,00%
9.2	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / 8% ICe	20.261,63	8,00%

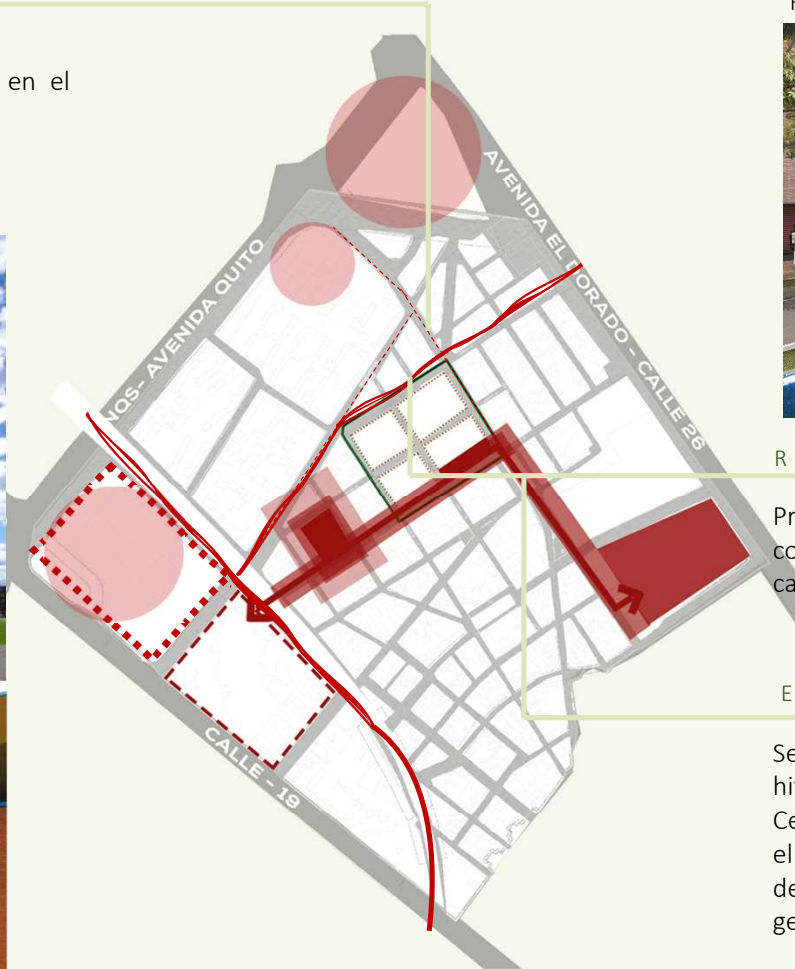
Cuadro de Edificabilidad Propuesto por el Plan Parcial Botanika	
Área Total Construida para (ICe) Manzana No.1 - No.2	253.270,38
Índice de Construcción Base (ICb) / Aterreno *Nota 1	1,30
Índice de Construcción Efectivo (ICe) / A.N.U *Nota 2	6,16
Área Total Construida para Índice del Proyecto (Equip-VIP-VIS-E4-Com)	290.326,69
Índice de Construcción del Proyecto / A.N.U	7,06



INTEGRACIÓN CULTURAL - SISTEMA DE MOVILIDAD

FORTALECIMIENTO DE CONEXIONES PEATONALES

Incentivar los recorridos de movilidad peatonal, en el contexto inmediato del P.P.R.U Botanika.



REFERENTES



REDES DE CICLORUTAS

Propone el desarrollo de la movilidad sostenible para conectar el territorio con los ejes principales: av. El dorado-calle 19.

EJE INTEGRADOR DE HITOS CULTURALES

Se propone integrar mediante recorridos peatonales los hitos culturales principales del barrio Samper Mendoza: Centro memoria y la plaza Samper Mendoza, pasando por el plan parcial Botanika donde en las plantas bajas se dedicara un espacio para huertas urbanas de hierbas generando apropiación por la identidad del territorio

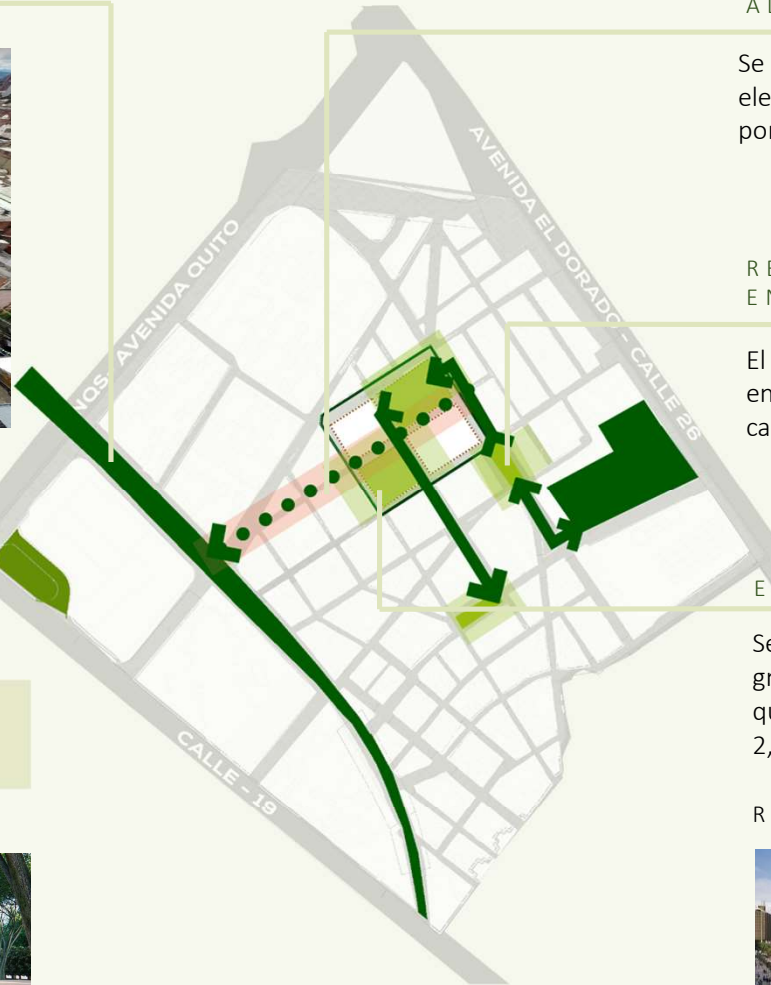
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL PARA EL ENCUENTRO.

REVITALIZACIÓN ÁREA VERDE-VIA FÉRREA



Recuperar la línea ambiental Ferra como eje de construcción de comunidad

REFERENTES



ALAMEDA DE CONEXIÓN

Se plantea una alameda de conexión de los principales elementos que componen la estructura Ecológica pasando por la propuesta de espacio verde del plan parcial Botanika

REACTIVACION DE ESPACIOS DE ENCUENTRO

El barrio Samper Mendoza es reconocido por los encuentros futboleros, se plantea la reactivación de las canchas de futbol de los dos parques barriales existentes.

ESPACIOS VERDES DE INTEGRACION SOCIAL

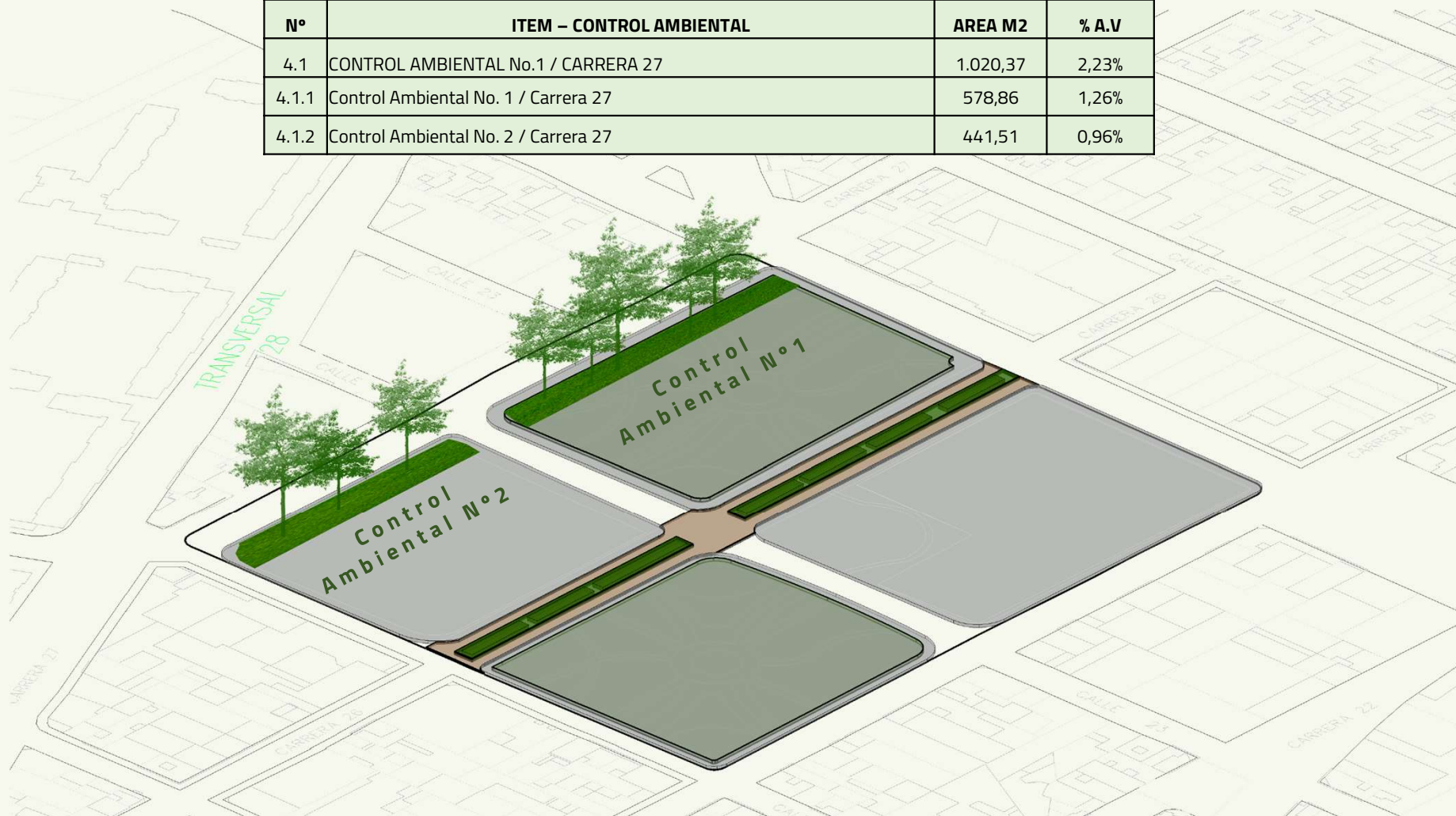
Se destinan dos manzanas para la construcción de dos grandes parques conectados por medio de las plazoletas que permiten la reunión social, con esto aumentando en 2,16 m2/hab

REFERENTES

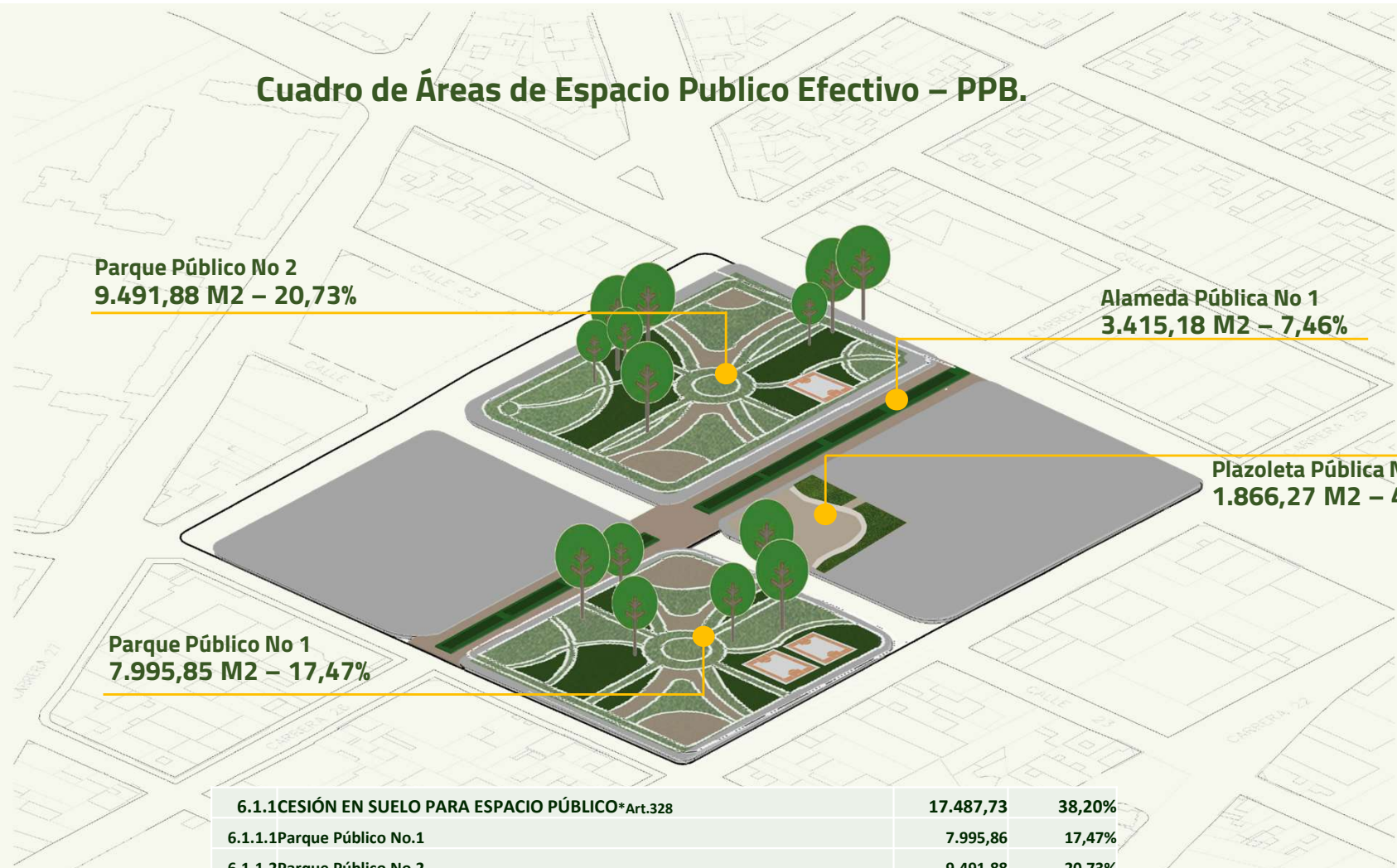


PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BOTANIKA

Nº	ITEM – CONTROL AMBIENTAL	AREA M2	% A.V
4.1	CONTROL AMBIENTAL No.1 / CARRERA 27	1.020,37	2,23%
4.1.1	Control Ambiental No. 1 / Carrera 27	578,86	1,26%
4.1.2	Control Ambiental No. 2 / Carrera 27	441,51	0,96%



Cuadro de Áreas de Espacio Público Efectivo – PPB.



Parque Público No 2
9.491,88 M2 – 20,73%

Alameda Pública No 1
3.415,18 M2 – 7,46%

Plazoleta Pública No 1
1.866,27 M2 – 4,08%

Parque Público No 1
7.995,85 M2 – 17,47%

6.1.1CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO*Art.328	17.487,73	38,20%
6.1.1.1Parque Público No.1	7.995,86	17,47%
6.1.1.2Parque Público No.2	9.491,88	20,73%
6.1.2.1Equipamiento Público No.1 / área total construida *Art.329	7.598,11	16,60%
5.3.1 Alameda Pública No. 1 (Calle 23A)	3.415,18	7,46%
5.3.2 Plazoleta Pública No. 1 (Calle 23A)	1.866,27	4,08%

COMPARATIVO

EXISTENTE

Vivienda

150



Espacio Público Efectivo

0 m²



Área Comercial

3.200 m²



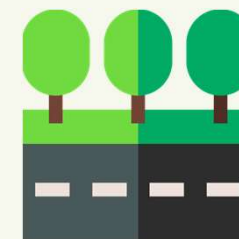
Equipamientos

0 m²



Control Ambiental

0 m²



PROPUESTO

3.886

22.769,19 m²

10.000 m²

7.598,11 m²

1.020 m²

CAPITULO _ 04

ESTRATEGIA SOCIAL DEL PPRU

OBJETIVOS DEL COMPONENTE SOCIAL





4.3 PLAN DE GESTION SOCIAL | PLAN PARCIAL BOTÁNICA


ESTRATEGIAS SOCIALES: ART. 373 DEL DECRETO 555 DE 2021


PROTECCION A MORADORES – ESTRATEGIAS GESTION SOCIAL


- 1 Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades y sociales. económica


- 2 Aprovechar los programas las entidades Distritales que atiende población con características vulnerables


- 3 Definir las condiciones para la reducir los impactos económicos, tales como: arrendamientos temporales, lucro cesante y movilizaciones

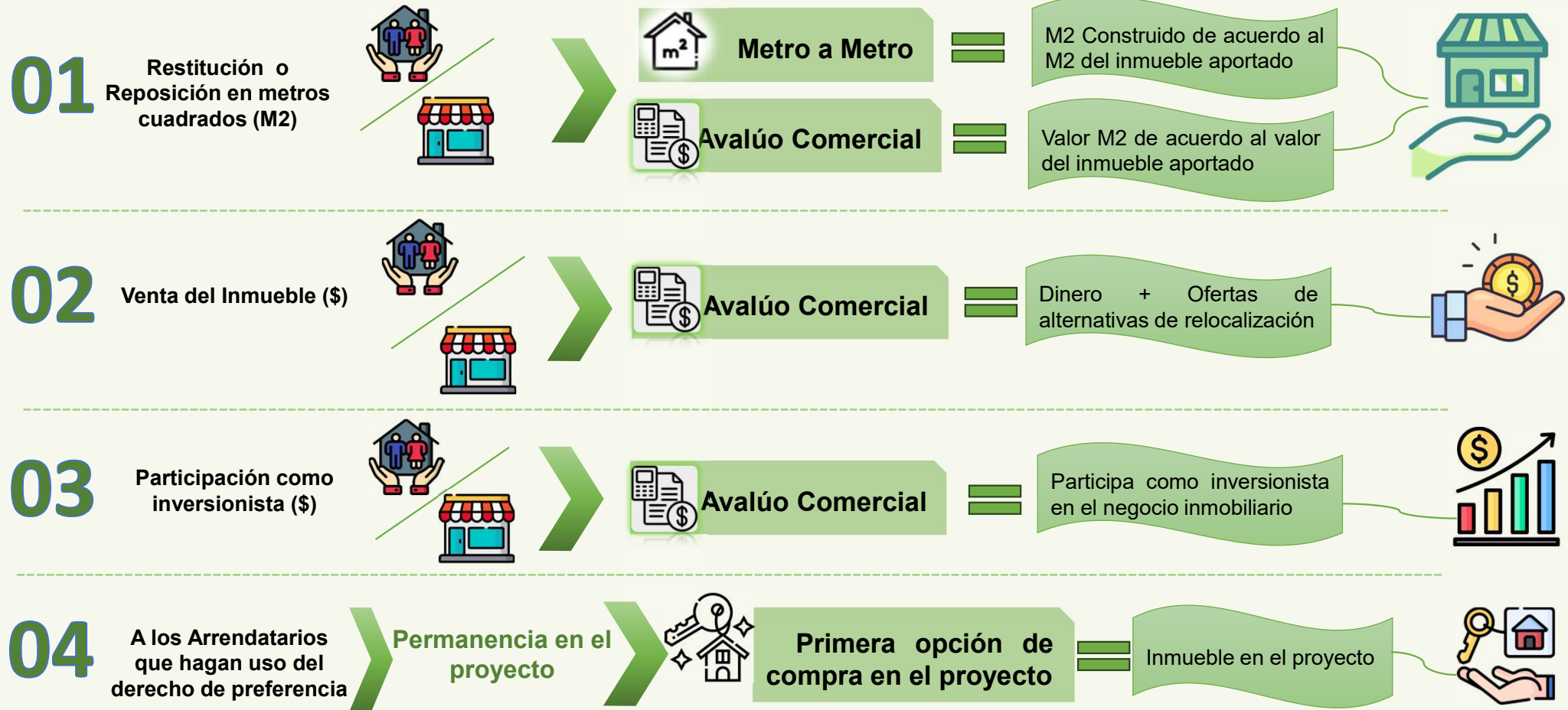

- 4 Implementar los mecanismos de publicidad y comunicación atendiendo las inquietudes de los habitantes.


- 5 Fomentar estímulos e incentivos a propietarios y moradores, a fin de facilitar procesos de concertación e integración inmobiliaria.



4.5 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL | PLAN PARCIAL BOTÁNICA

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DE SUELO, POLÍTICAS DE COMPENSACIÓN Y RESTITUCIÓN



4.2 PLAN DE GESTION SOCIAL | PLAN PARCIAL BOTÁNICA

OBLIGACIONES TRANSITORIAS RESPECTO DE PROPIETARIOS DE VIVIENDAS Y DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS QUE PERMANENZACAN EN EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL – ART 376 DEL DECRETO 555 DE 2021

COMPONENTE ECONOMICO PLAN DE GESTION SOCIAL

		Arrendamientos				Movilizaciones			
Hogares	# Predios	Valor Canon	Valor Arriendo	Meses	Subtotal Arrendamiento	Valor traslado	Cantidad de traslado	subtotal traslados	
Residentes No propietarios	33	1.200.000	\$ 237.600.000	6	\$ 1.425.600.000	1.160.000	2	76.560.000	
Propietarios Residentes	50	1.200.000	\$ 2.160.000.000	36	\$ 12.960.000.000	1.160.000	2	116.000.000	
Propietarios No Residentes	33	1.200.000	\$ 1.425.600.000	36	\$ 8.553.600.000	1.160.000	2	76.560.000	
Total Hogares	116		-	-	\$ 22.939.200.000			269.120.000	
									Lucro Cesante
Actividad Productiva									
Residentes No propietarios	17	2.000.000	\$ 216.000.000	6	\$ 1.296.000.000	1.160.000	2	39.440.000	\$ 510.000.000
Propietarios Residentes	18	2.000.000	\$ 1.224.000.000	36	\$ 44.064.000.000	1.160.000	2	41.760.000	\$540.000.000
Propietarios No Residentes	18	2.000.000	\$ 1.296.000.000	36	\$ 46.656.000.000	1.160.000	2	41.760.000	\$540.000.000
Total Negocios	53				\$ 92.016.000.000			122.960.000	\$1.590.000.000

Compra (53.859 M2)

*Residencial = \$3,5 M2

*Comercial = \$8,0 M2

IGAC Res. 620/08 – M.C.M

*Metrocuadrado

*Ciencuadras

*Inmobiliaria House

Obligaciones transitorias: art. 376 - POT

Movilizacion

Garantizar el pago de arrendamiento

Lucro cesante

CAPITULO _ 05

GESTIÓN Y FINANCIACIÓN



INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS

INGRESOS POR VENTAS				
Usos	MZ 1	MZ 2	Total	%
Vivienda	\$957.694.652.687	\$806.015.573.255	\$ 1.763.710.225.942	88%
Vivienda VIS	\$ -	\$84.525.705.523	\$ 84.525.705.523	4%
Vivienda VIP	\$ -	\$37.773.456.555	\$ 37.773.456.555	2%
Comercio	\$ -	\$125.000.000.000	\$ 125.000.000.000	6%
Total	\$ 957.694.652.687	\$1.053.314.735.333	\$ 2.011.009.388.020	100%
% participación	47,6%	52,4%	100%	



Referencias comerciales (M2)
 -Renova 22 = \$6 Millones.
 -Meridiano 30-26 = \$5,8 Millones
 -Bureau 1928A Proyecto Empresarial = \$12,0 Millones comercial
 \$7,5 Millones Residencial

DECLARADO DESDE
 1997

4.3 COSTOS DIRECTOS / INDIRECTOS POR CONSTRUCCIÓN

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Usos	MZ1	MZ2	Total
Vivienda	\$ 422.706.605.324	\$ 355.758.597.851	\$ 778.465.203.174,40
Vivienda VIS	\$ -	\$ 45.906.202.138	\$ 45.906.202.138
Vivienda VIP	\$ -	\$ 22.034.516.286	\$ 22.034.516.285,60
Comercio	\$ -	\$ 16.000.000.000	\$ 16.000.000.000
Total	\$ 422.706.605.324	\$ 439.699.316.274	\$ 862.405.921.597,60
% participación	50,7%	49,3%	100%

USO	Costo de construcción/ m ² (\$)
Vivienda	\$ 3.200.000
Vivienda VIS	\$ 2.100.000
Vivienda VIP	\$ 1.450.000
Comercio y Servicios	\$ 1.600.000

COSTEO DE CARGAS URBANÍSTICAS

Cargas	Área (m ²)	Costo total
Espacio Público	22.769	\$ 20.492.271.000
Equipamientos	7.598	\$ 15.956.031.000
Vías	-	\$ -
Total	30.367	\$ 36.448.302.000

ITEM	Costo por m ²
Parques (\$/m ²)	\$ 900.000
Equipamientos (US\$/m ²)	\$ 2.100.000

DECLARADO DESDE
1997

4.3 COSTOS DIRECTOS / INDIRECTOS POR CONSTRUCCIÓN

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

	MZ1	MZ2	TOTAL
Costos indirectos	229.846.716.645	252.795.536.480	482.642.253.125
% participación	48%	52%	100%

COSTOS INDIRECTOS	% SOBRE VENTAS
Honorarios	13,0%
Impuestos	4,7%
Gastos administración	0,3%
Gastos ventas	2,0%
Gastos financieros	4,0%
TOTAL	24,0%

VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Al valor de todas las ventas, le restamos el valor de los egresos (CD, CI,U, Cargas físicas, en dinero, imprevistos y el costo del plan de gestión social) da como resultado un valor de **\$320.763.649.999,66 de valor residual del suelo verificable**, que corresponde al valor del suelo urbanizado menos el costo total de urbanismo y Política de Moradores, arrojando por m² residual de suelo verificable de **\$7.006.694,37**.

DECLARADO DESDE
1997

4.4 CALCULO UTILIDAD DEL PROYECTO

CÁLCULO UTILIDAD

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Usos	MZ1	MZ2	Total
Vivienda	143.654.197.903	120.902.335.988	264.556.533.891,30
Vivienda VIS	-	10.988.341.718	10.988.341.718
Vivienda VIP	-	3.777.345.655	3.777.345.655
Comercio	-	21.250.000.000	21.250.000.000
Total	143.654.197.903	156.918.023.362	300.572.221.264,77
% participación	17%	18%	35%

USO	Utilidad sobre ventas
Vivienda	15%
Vivienda VIS	13%
Vivienda VIP	10%
Comercio y Servicios	17%

El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios pretende construir un equilibrio entre los beneficios y las obligaciones para cada una de las unidades de actuación y está dada por la equivalencia entre la proporción en el aporte inicial de suelo y la proporción de la participación en el valor residual resultante para cada UAU.

DECLARADO DESDE
1997

4.5 BALANCE DEL PLAN PARCIAL

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL			
DESCRIPCION	VALOR	%	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 2.011.009.388.019,78	100,0%	
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 862.405.921.597,60	43%	
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 482.642.253.125	24%	
4. Utilidad (U)	\$ 300.572.221.264,77	14,9%	
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 365.388.992.032,66	18%	\$ 7.981.481,04
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 36.448.302.000,00	2%	
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO (Vr)	\$ 320.763.649.999,66	16%	\$ 7.006.694,37
8. Valor inicial (Vi)	\$ 188.506.500.000,00	9%	\$ 4.117.696,73

DECLARADO DESDE
1997



 **Universidad del
Rosario**



GRACIAS



MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

