



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

ARZOBISPO

Plan Parcial de renovación URbana

TRABAJO DE GRADO PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR AL TÍTULO DE
MAGISTER EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

DIAGNÓSTICO



Juan Sebastián Mejía Celis

Edwin Javier Páez Cruz

Germán Alberto Pinzón Waltero

Criterios para la delimitación

POTENCIALIDADES

DEFICIENCIAS DE LA ZONA

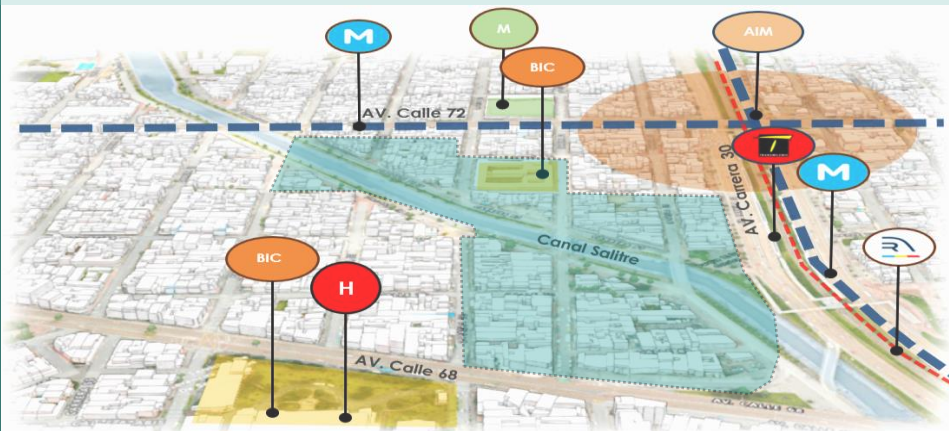


Deterioro Urbanístico:

- 1) Carencia de EPE.
- 2) Vetustez de desarrollos privados y públicos.
- 3) Inutilización del potencial del área.
- 4) Deterioro ambiental del canal.
- 5) Deterioro del área colindante al Canal.



- ✓ Cercanía a sistemas de transporte masivo y área de integración multimodal.
- ✓ Proximidad a equipamientos de salud de cuarto nivel.
- ✓ Cercanía a parques de escala metropolitana
- ✓ Cercanía a bibliotecas públicas.
- ✓ Rodeado de vías arteriales.



Convenciones



DELIMITACIÓN

Actuación
Estratégica
Calle 72

- **Norte:** Av. Cl 72 y Cra 55.
- **Oriente:** Av. Cl 72 Cra 52
- **Sur:** Av. Cl 68 y Av. Cra 30
- **Occidente:** Av. Cl 68 con Cra 52.

Inmuebles de importancia:

- **BIC** - Centro Vicentino Federico Ozanam.
Actualmente Colegio Liceo V.A.L. (Vida, amor y luz).

- BIC del orden Distrital.
- Nivel 1 de intervención
- Conservación integral
- No cuentan con PEMP

Núm. 2 Art. 498



Límite Plan Parcial

Estructura Ecológica Principal



Áreas de importancia ecosistémica

CANAL SALITRE (2,13 ha)

PROBLEMATICAS



- Contaminación del suelo
- Contaminación auditiva
- Contaminación del agua del Canal Salitre
- Calidad del aire

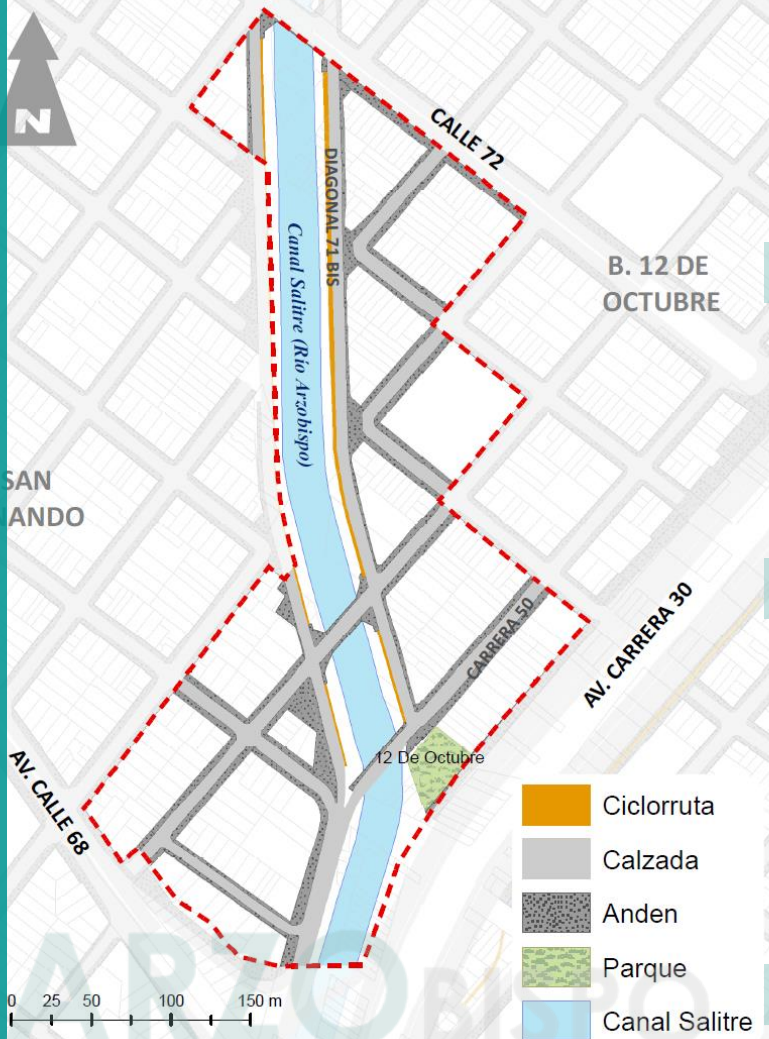
DIRECTRICES ACTUACIÓN ESTRATÉGICA CALLE 72

Directriz Reverdecer – Renovación y restauración del Canal Salitre, (Res 307 2023)

SITUACIÓN AMBIENTAL



ESPACIO PUBLICO



EP Efectivo: (plazoletas y parques)
1.33 m² / h

Déficit EP

INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE PÚBLICO

Vías locales: 17.448

- 9 vías locales.

Ciclo infraestructura:

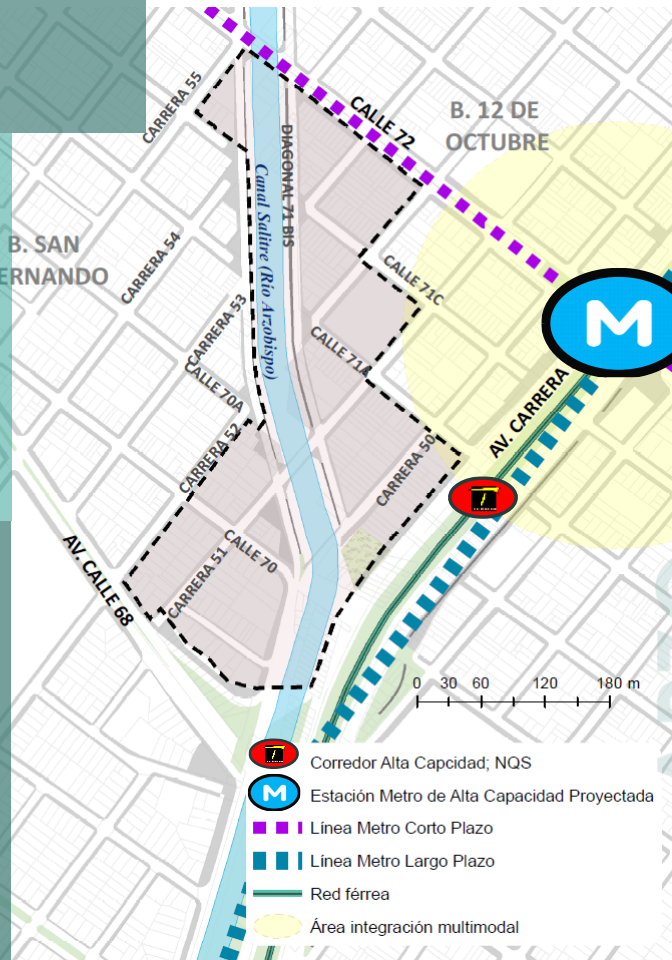
- 207,98 m²

TRANSPORTE PÚBLICO.

- ✓ Estación de Transmilenio Av. Chile, ubicada sobre la Avenida Carrera 30.
- ✓ 8 paradas de buses alimentadores del SITP sobre la Carrera 30, la Calle 68 y la Calle 72.

PROYECTADO:

1. Línea segunda de Metro - Av. calle 72.
2. Línea tercera del metro - Av. Carrera 30.
3. Regiotram del norte - Av. Carrera 30.
4. Área de integración multimodal (AIM), - intersección de la Avenida Carrera 30 con Avenida Calle 72.
5. corredor verde de alta capacidad - Av. Carrera 30.



CERCA AL PP

1. Hospital Infantil Universitario San José.
2. Hospital Universitario De Barrios Unidos – Méderi.
3. RapiCADE San Fernando.
4. Casa de Justicia Barrios Unidos.
5. Casa de la Juventud “Nasqua”.
6. Jardín infantil el Nogal de la Esperanza.
7. Plaza Distrital de mercado 12 de octubre.
8. Notaría 46 de Bogotá D.C.

AL INTERIOR DEL PP

1. Cancha múltiple del parque 12 de octubre.
2. Colegio Liceo V.A.L. (Vida, amor y luz). Iglesia antiguo Centro Vicentino Federico Ozanam.
3. Funeraria San Carlos.



MANZANA DEL CUIDADO

El POT proyectada una manzana de cuidado, que tiene como entidad ancla el Jardín Infantil María Goretti S.D.I.S.

Ubicada cerca al PP en la Calle 67d #58-14

Normas volumétricas y usos

EDIFICABILIDAD:

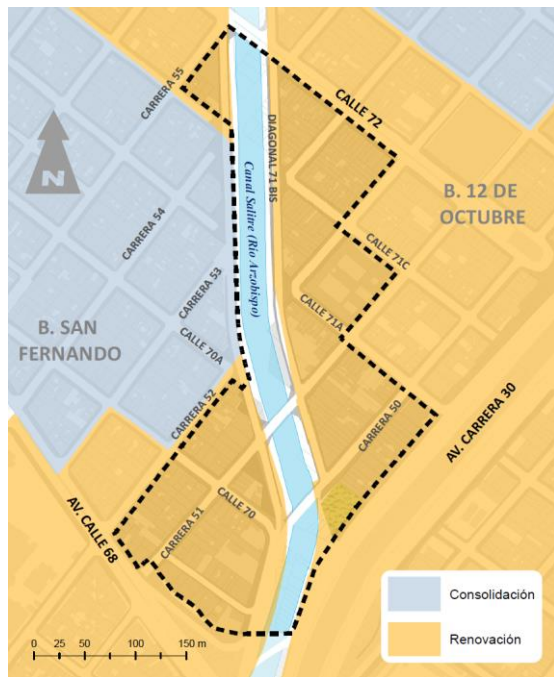
RENOVACIÓN URBANA (REVITALIZACIÓN):

Altura máxima 80 metros. Según mapa Aerocivil.

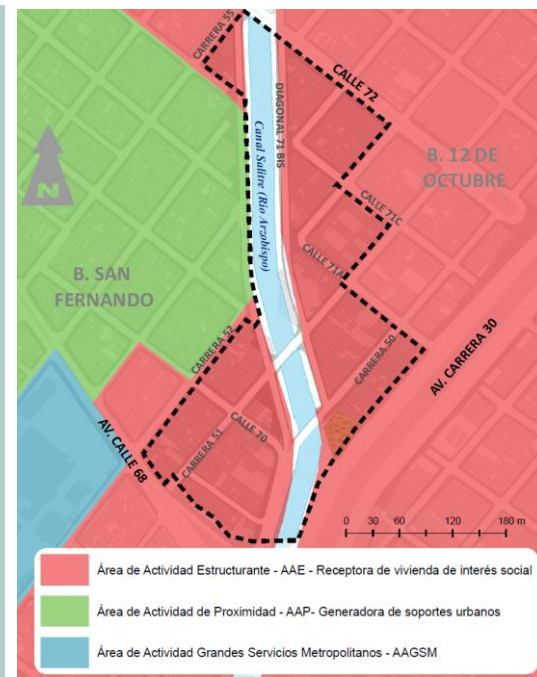
Núm.. 2 Art. 260 – Manual Normas
Comunes

80 m
Max.

Tratamiento urbanístico



Área de actividad



Fuente: Decreto 555 de 2021

ARZOBISPO

CONFORMACIÓN PREDIAL

317 PREDIOS

- 69 Espacio Publico.
- 248 Predios privados.
- 2 inmuebles sometidos a RPH
- 262 unidades inmobiliarias.

12 Manzanas.



PH



ID	No. Apartamento	No. Parquaderos	No. Locales	Pisos
PH1	8	1	0	5
PH2	3	0	3	2
TOTAL	11			



ARZOBISPO



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

ARZOBISPO

Plan Parcial de renovación URbana

TRBAJO DE GRADO PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR AL TÍTULO DE
MAGISTER EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

FORMULACIÓN



Fundamentos Normativos

Decreto 555 de 2021 y normas complementarias

POT
Dec. 555/21



Par. 1 y 2 Art. 269

Condiciones para el cumplimiento de cesiones de espacio público.

Par. 1 Art. 322

La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio no será objeto de cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

Art. 328

Cálculo de obligaciones urbanísticas y elementos que componen área de verificación.

Par 1 Art. 498

AMD pueden ser excluidas del reparto de cargas y beneficios o tener un esquema diferente.

Artículos que estructuran la propuesta

D. 603/22 / Anexo 05

Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos

D. 122/23

Reglamenta lo relacionado a la vivienda colectiva y soluciones habitacionales

D. 563/23

Reglamenta protección a moradores y actividades productivas.

Reglamentaciones

OBJETIVOS

GENERAL

Promover la renovación urbana del sector a través de la recuperación ambiental y paisajística de las zonas paralelas al Canal Salitre, generando espacios públicos propicios para el encuentro, junto con la implantación de una mezcla de usos que genere la adecuada gestión social de moradores y actividades productivas, que a su vez, propicie la atracción de nueva población residente.

ESPECIFICOS

- ✓ Reverdecer y renaturalizar las zonas paralelas al Canal Salitre generando espacios adecuados para el encuentro.
- ✓ Promover una mezcla adecuada de usos que permita garantizar la permanencia de moradores y actividades productivas.
- ✓ Generar soluciones habitacionales enfocadas a los servicios del cuidado existentes en el sector.
- ✓ Incentivar la generación de nuevas actividades productivas.
- ✓ Desarrollar diferentes tipos de vivienda tendiente a generar una alternativa habitacional a nuevos residentes.

Estrategias Articuladas



Articulación AE Calle 72

Res. 307 de 2023

REVERDECER Y RENATURALIZAR.

- Canal salitre

SERVICIOS PÚBLICOS Y CIUDAD INTELIGENTE

- Implementación de **SUDS** en zonas con **amenaza alta y media** por encharcamiento.

MOVILIDAD SOSTENIBLE.

- Ciclorrutas a lo largo del Canal.
- Plazoleta sobre el Canal Salitre.

REACTIVACIÓN

- Construcción VIS

Alternativas Normativas

Situación Inicial

SITUACIÓN INICIAL		
	ÍTEM	ÁREA (M2)
1	ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	87.439,35
2	AREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD)	4.168,02
3	ÁREA OBJETO DE REPARTO DE CARGAS (1-2)	83.271,33
4	RESERVA VIAL (MALLA VIAL ARTERIAL)	4.138,27
5	ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL (CANAL SALITRE)	21.370,02
6	ÁREA DE VERIFICACIÓN (1-2-4-5)	57.763,04
7	CESIONES OBLIGATORIAS (6*65%)	37.545,98
8	ESPACIO PÚBLICO LOCAL EXISTENTE	21.129,84
9	ÁREA ÚTIL (5-6-8)	-912,78

“La **edificabilidad** destinada para **VIP/VIS** que se concrete **en sitio** derivada de esta obligación **NO será objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas** descritas en este capítulo”.

CAPITULO 5 NORMAS URBANÍSTICAS

Parágrafo 1
Art. 322

Propuesta Reglamentaria

- ❖ Formula de equivalencia que determine como el área construida en VIP y VIS se exceptúa de obligación de cesión de suelo del artículo 328.
- ❖ Armonizar disposición con el Art. 328 para generar una obligación mínima de cesión de espacio público de proximidad (30%)
- ❖ 30% de cesiones se calcule sobre área de terreno.

ARZOBISPO

PROPUESTA URBANA GENERAL

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

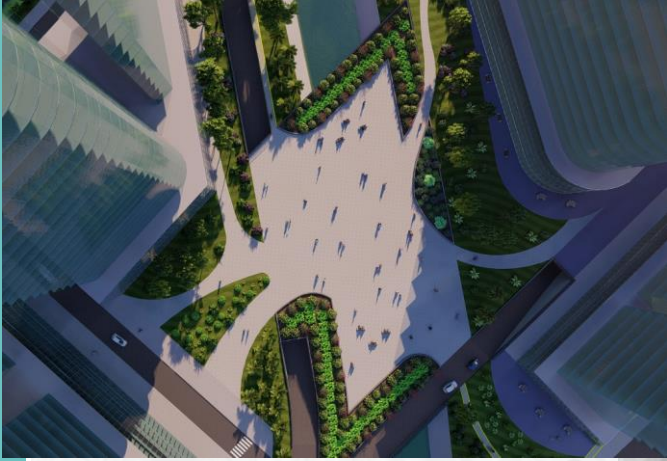


- ✓ Usos sostenibles que incentivan el uso del Espacio Publico
- ✓ La conexión con los sistemas de transporte masivo
- ✓ La construcción y propuesta de una pieza urbana ejemplar

- ✓ Recuperación canal EEP
- ✓ Generación de Espacio Publico
- ✓ Tejido social
- ✓ Permanencia de actividades
- ✓ El peatón protagonista

ARZOBISPO

ESPACIO PÚBLICO



EP Efectivo =
23.485,25 m²
(plazoletas
parques)

IEP Efectivo =
2,46 m²/h

Art. 141

Sin redes matrices



Espacio Público
Existente (EPE)

21.129,84
m²

EPE que mantiene
el destinación y uso

40%

EPE que mantiene
su destinación, pero
cambia de uso

39%

EP que cambia su
destinación a uso
privado

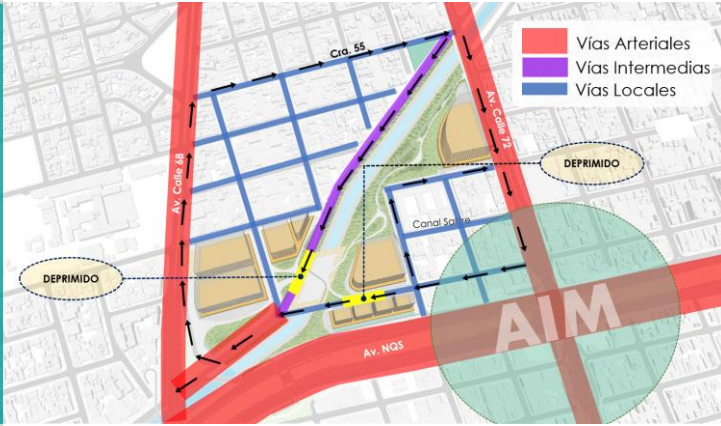
20%

Cesiones

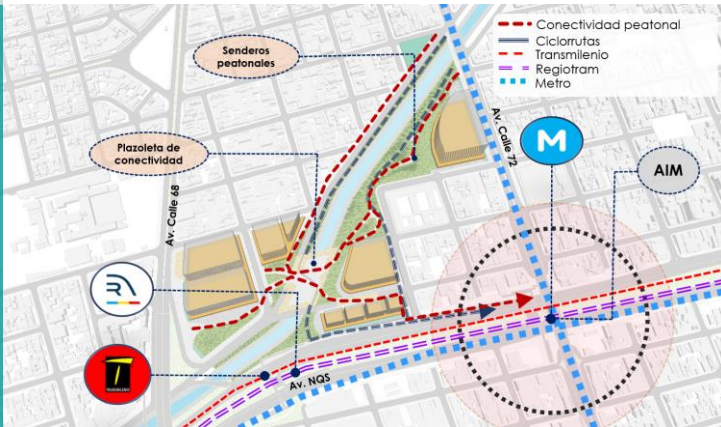
12.236,99
m²

Sistema de Movilidad

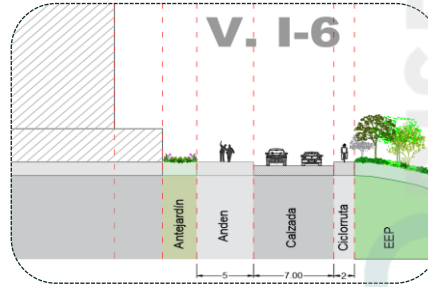
Movilidad Vehicular



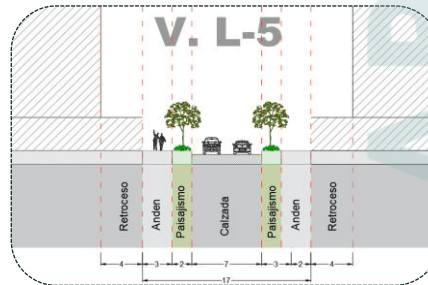
Movilidad Peatonal



Vía intermedia Dg 71 Bis



Vías Locales



- ✓ Reconfiguración estructura vial local existente.
- ✓ Mantiene la conexión vial de la Diag. 71 BIS en sentido Occidente - Oriente.
- ✓ Conectividad entre costado oriental y occidental del canal manteniendo puente existente.
- ✓ Aumento de cicloinfraestructura para conexión con sistema de transporte.
- ✓ Red de senderos peatonales a través de los parques

Estructura Ecológica Principal

❖ RENATURALIZACIÓN Y REVERDECIMIENTO

Plantación de especies aptas en ronda

(Aliso, Cedro, Raque, Guayacán, Tuno, etc., - Manual de SDA)

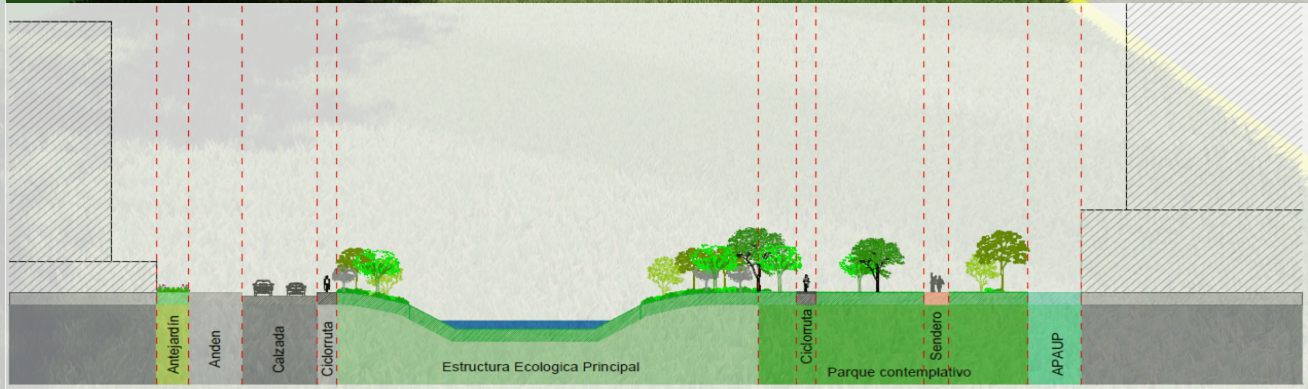
❖ Mitigación de impactos por olores ofensivos.

Plantación de especies aromáticas

❖ SUDS

Implementar SUDS para mitigación de impactos ambientales y amenaza por encharcamiento.

Núm. 1 y 2 Art.
129



AMD



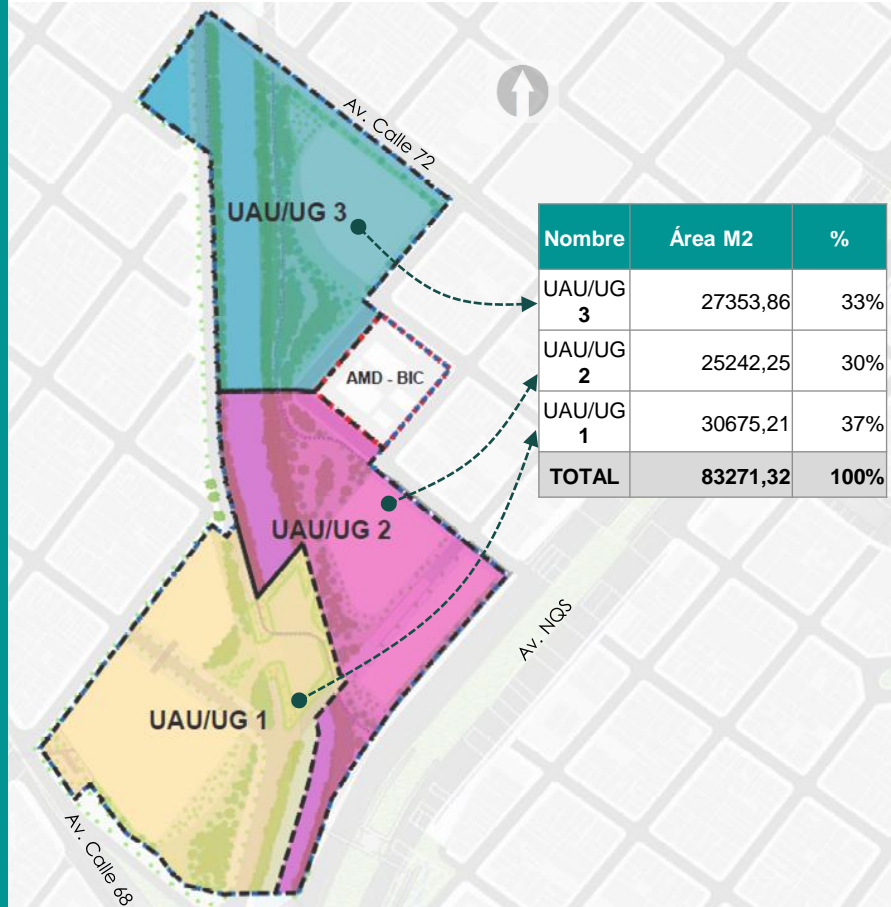
AMD BIC.

Núm. 2 Artículo 498.
Determina que los BIC se pueden clasificar como AMD



UAU Y/O UG

UNIDADES ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN

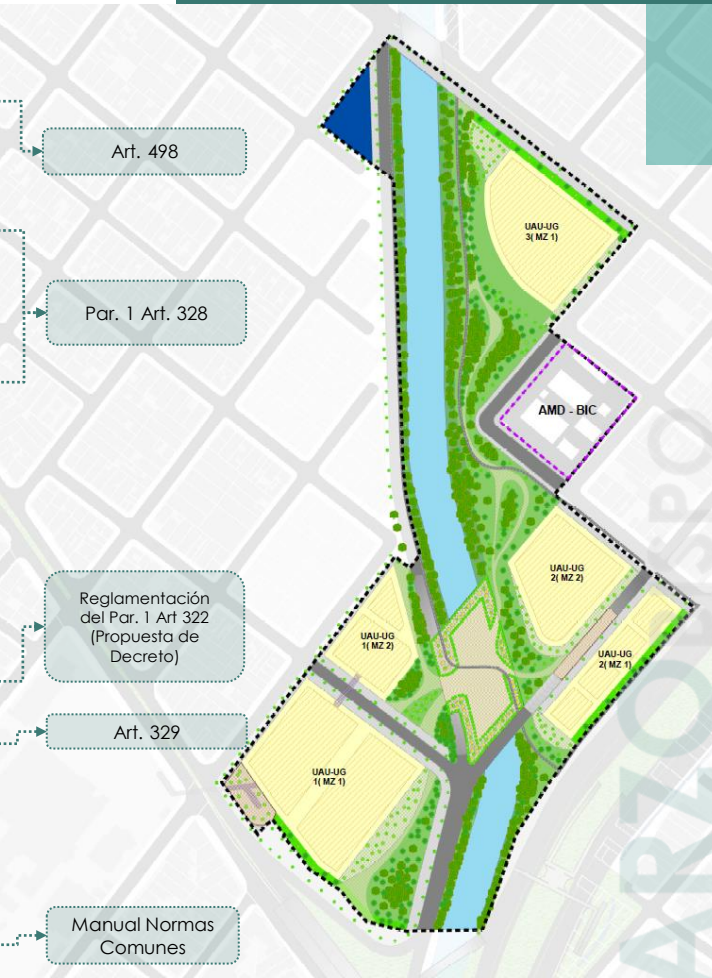


Nombre	Área M2	%
UAU/UG 3	27353,86	33%
UAU/UG 2	25242,25	30%
UAU/UG 1	30675,21	37%
TOTAL	83271,32	100%

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL ARZOBISPO

CUADRO GENERAL

Numeración	ÍTEM	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL	% SOBRE ÁREA AMBITO DEL PP	
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	1	ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	87.439,35	100,00%	
AMD	2	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (2.1)	4.168,02	4,77%	
	2.1	AMD 1 - BIC Colegio Vicentino Feredico Ozanam	4.168,02		
ÁREA OBJETO DE REPARTO DE CARGAS	3	ÁREA OBJETO DE REPARTO DE CARGAS (1-2)	83.271,33	95,23%	
CARGAS GENERALES	4	RESERVA VIAL (4.1+4.2+4.3)	4.138,27	4,73%	
	4.1	Cra. 50 paralela a Av. Carrera 30	2.709,43		
	4.2	Av. Calle 72	1.324,56		
	4.3	Av. Calle 68	104,28		
	5	ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL (CANAL SALITRE)	21.370,02	24,44%	
ÁREA DE VERIFICACIÓN	6	ÁREA DE VERIFICACIÓN (1-2-4-5)	57.763,04	66,06%	
ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO	7	ESPACIO PÚBLICO (SUMA 7.1:7.6) (Incluye cesiones)	33.366,84	38,16%	
	7.1	Parques	18.061,88	20,66%	
	7.2	Plazoletas	1.513,66	1,73%	
	7.3	Vías	7.795,85	8,92%	
	7.4	Ciclorrutas	256,41	0,29%	
	7.5	Control ambiental	1.829,33	2,09%	
	7.6	Plazoleta canal salitre	3.909,71	4,47%	
	8	CESIONES (SUMA 8.1+8.2)	13.216,72	% Sobre Área del Terreno	% Sobre Área Ámbito PP
	8.1	EQUIPAMIENTO	1.116,90	3,02%	1,28%
	8.2	CESIONES ESPACIO PÚBLICO (SUMA 8.2.1:8.2.4)	12.099,82	32,75%	13,84%
8.2.1	Parques	8.907,34	24,11%	10,19%	
8.2.2	Plazoletas	694,94	1,88%	0,79%	
8.2.3	Vías locales	1.405,34	3,80%	1,61%	
8.2.4	Proporción Cesión Controles ambientales 1 a 1,5 (8.2.5/1,5)	1.092,20	2,96%	1,25%	
8.2.5	Controles ambientales	1.638,30			
AREA DE TERRENO	9	ÁREA DE TERRENO	36.943,91	42,25%	
ÁREA ÚTIL	10	ÁREA ÚTIL (6-7.1:7.5-8.1)	27.189,01	31,09%	



APLICACIÓN DECRETO REGLAMENTARIO

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD VIP/VIS CONCRETADA EN SITIO

I.C.			
CÁLCULO OBLIGACIONES (VIP/VIS)	1	Índice de construcción	288.648,73
	2.1	Edificabilidad VIP concretada en sitio (6%)	17.318,92
	2.2	Edificabilidad VIS concretada en sitio (8%)	23.091,90
	2.3	Total VIP/VIS	40.410,82

VALOR COSTO DE CONSTRUCCIÓN VIS/VIP (VcV)

USO	EDIFICABILIDAD	COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL
VIP	17.318,92	1.693.560,00	\$29.330.636.656,78
VIS	23.091,90	1.955.461,00	\$45.155.306.838,85
Total			\$74.485.943.495,62

VALOR SUELO A CEDER (Ccs)

ÁREA A CEDER (35% A.V.)	VALOR DE REFERENCIA PROMEDIO	TOTAL
20.217,06	\$3.250.000	\$65.705.458.000

VALOR ADECUACIÓN SUELO A CEDER (Ccs)

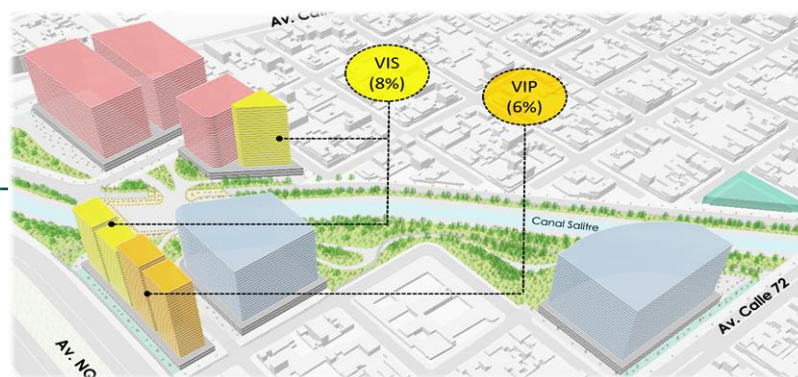
ÁREA A CEDER (35% A.V.)	VALOR DE REFERENCIA PROMEDIO	TOTAL
20.217,06	405.683,22	\$8.201.723.622,47

COMPARACIÓN

VcV	Ccs	Excepción
74.485.943.495,62	73.907.181.622,47	Hasta 35% A.V.

Situaciones	Forma de cumplimiento
VcV > Ccs	Área exenta máxima de cumplimiento de cargas hasta el 35% del área de verificación.
VcV < Ccs	Obligación de cesión de suelo faltante para cumplir el 35% del área de verificación.

Art. 322 Dec. 603/22 – Actualiza Anexo 5. – AC obligación VIS/VIP – Uso habitable



$$VcV = M2_{const} * Cdc$$

Donde:

VcV: Valor costo de construcción VIP/VIS.

M2 const: Edificabilidad destinada para VIP/VIS en el uso habitable.

Cdc: Costo directo de construcción.

$$Ccs = CSs * Vref + CSs * Ccost.$$

Donde:

Ccs: Valor suelo a ceder.

CSs: Área a ceder en sitio, en m² de suelo, correspondiente al 35% del área de verificación.

Vref: Valor de referencia promedio de metro cuadrado (Catastro)

Ccost: Valor promedio de costo de construcción y dotación del área a ceder.

APLICACIÓN DECRETO REGLAMENTARIO

CUMPLIMIENTO Y APLICACIÓN POYECTO DE DECRETO REGLAMENTARIO

MINIMO EXIGIDO

DESCRIPCIÓN	ABREVIATURA	FORMULA	Área (m2)
Área de Terreno	AT		36.943,91
Porcentaje mínimo de Cesión de EP exigido del Área de Terreno (30%)	PmCe	$PmCe = AT * 30\%$	11.083,17
Espacio público existente	Epe		21.129,84
Espacio Público mínimo Total para cumplimiento del Proyecto de Decreto	EPmT	$EPmT = Epe + PmCe$	32.213,01

ESPACIO PÚBLICO

DESCRIPCIÓN

Área (m2)

1. Espacio Público existente	21.129,84
1.1. Espacio público existente que mantiene el destinación y uso	8.516,83
1.2. Espacio público existente que mantiene su destinación, pero cambia de uso	8.294,37
1.3. Espacio público existente que cambia su destinación a uso privado	4.318,64
2. Área privada en canje por espacio público existente.	4.318,64
3. Cesiones	12.236,99
TOTAL ESPACIO PUBLICO PP	33.366,83





COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS

Cargas	Área (m2)	Vr. M2	Costo total	% Sobre ventas
Plazoleta Av. Calle 68	700,74	555237,00	\$ 389.076.775,38	0,01%
Controles Ambientales	1829,33	295475,80	\$ 540.523.336,17	0,02%
Ciclorrutas	1961,62	308551,76	\$ 605.261.728,02	0,02%
Reverdecimiento EEP (Canal salitre)	9000,00	85028,85	\$ 765.259.624,00	0,02%
Renaturalización (SUDS)	2880,00	724674,73	\$ 2.087.063.222,40	0,07%
Costos formulación del Plan Parcial			\$ 2.161.176.643,00	0,07%
Redes de servicios públicos			\$ 2.749.077.760,00	0,09%
Equipamiento	1116,90	2800000,00	\$ 3.127.320.000,00	0,11%
Parques	18061,88	256129,44	\$ 4.626.179.209,75	0,16%
Vías y andenes	11934,12	498782,52	\$ 5.952.530.447,58	0,20%
Deprimido vías y cubierta para plazoleta	1778,75	4833289,00	\$ 8.597.192.238,27	0,29%
Plazoleta sobre Canal Salitre	3909,71	3517260,00	\$ 13.751.466.594,60	0,46%
Protección a moradores			\$ 337.142.140.653,51	11,37%
Total	53173,05		\$ 382.494.268.232,67	12,90%

Fuente de información:

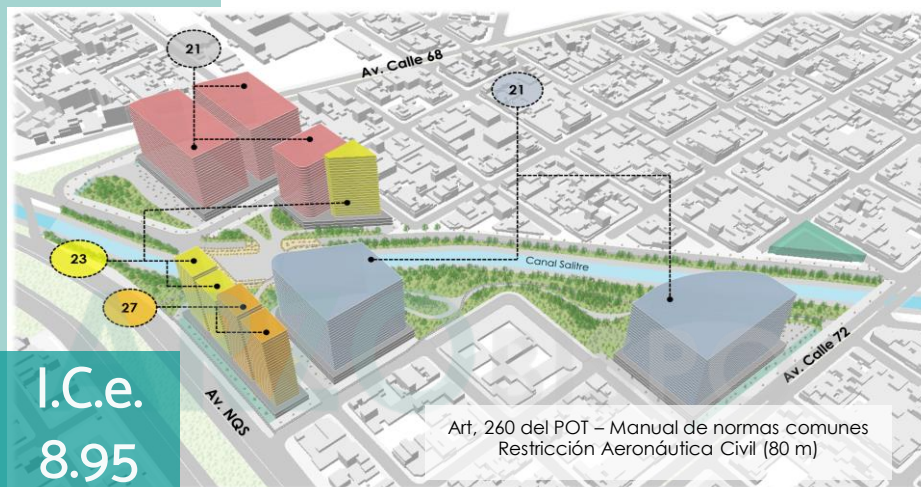
- ❖ Sistema de Información de Precios de Referencia del IDU, actualizado a enero de 2024.
- ❖ PPRU adoptados :CAFAM FLORESTA, CORFERIAS, ECOPETROL y CAR-ULIBRE.

PROPUESTA DE USOS Y EDIFICABILIDAD

USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN

Usos	Edificabilidad en M2			TOTAL	%
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3		
SH medicalizadas	111.527			111.527	34%
Com. y Serv B (T3)	13.786	15.000	12.944	41.731	13%
Indust. (Liviana y artesanal) (T3)	6.951			6.951	2%
Vivienda Est. 4		56.495	71.945	128.440	39%
Vivienda VIS	7.820	15.640		23.460	7%
Vivienda VIP		18.360		18.360	6%
Total	140.084	105.496	84.888	330.469	100%

ALTURA (EN PISOS)



I.C.e.
8.95

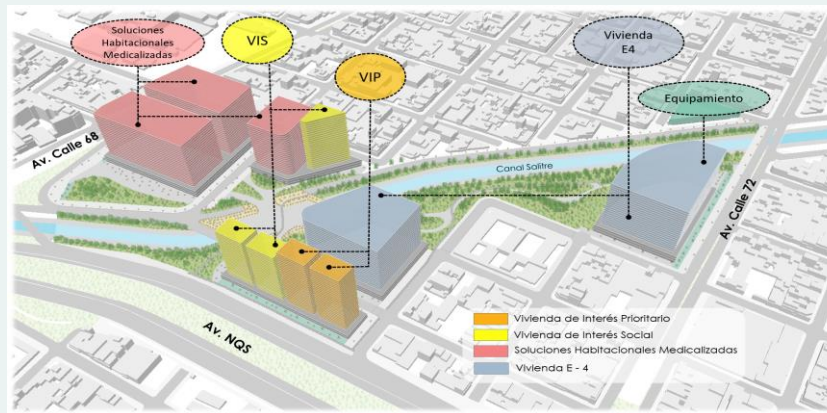
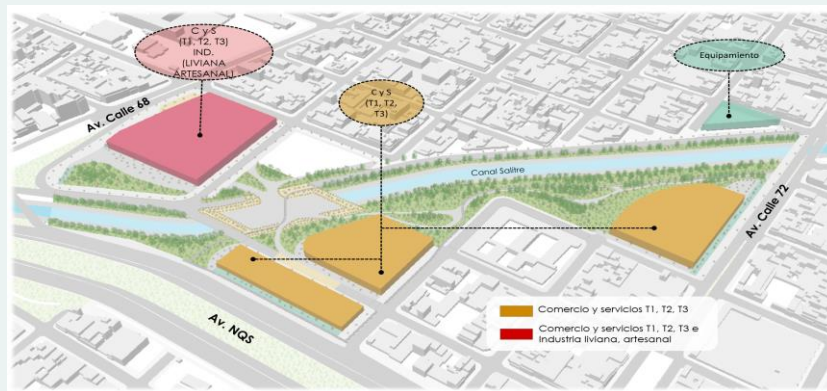
CONDICIONES:

- 1. Uso diferente en piso de acceso en edificación residencial.
- 6. Com. 4.000 a 15.000 m2 enlace peatonal con Sist. de transporte.
- 13. Fuera del "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", se encuentra al norte de la Av. Clj. 72.

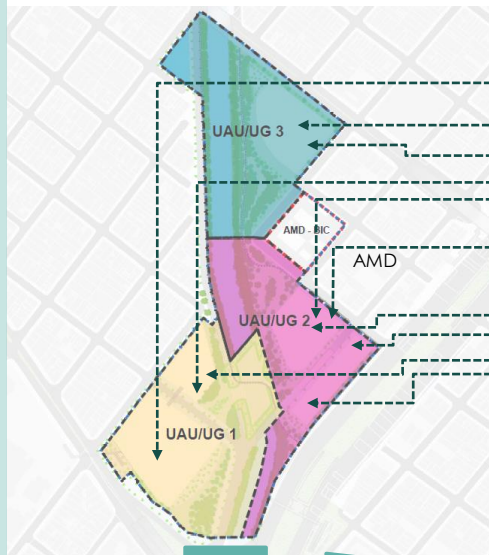
ACCIONES DE MITIGACIÓN:

- MA1 (control de ruido) – MA8 (cesiones colindantes a EEP)
- MU1 (APAUP) – MU2 (Andenes) – MU3 (operación al interior vehículos)

USOS Y ACTIVIDADES



INGRESOS POR VENTAS



INGRESOS POR VENTAS				
Usos	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL
Soluciones habitacionales medicalizadas	\$1.227.115.580.177			\$1.227.115.850.177
Comercio y servicios Básicos (T3)	\$167.822.016.549	\$182.607.593.814	\$157.565.611.334	\$507.995.221.696
Industria (Artesanal - Liviana) (T3)	\$84.616.142.798			\$84.616.142.798
Vivienda estrato 4		\$433.359.882.328	\$551.868.534.731	\$985.228.417.058
Vivienda VIS	\$36.307.141.740	\$72.614.283.480		\$108.921.425.220
Vivienda VIP		\$51.145.714.286		\$51.145.714.286
Total (VtV)	\$ 1.515.816.151.263	\$739.727.473.908	\$869.206.270.159	\$2.965.022.771.237
% Participación	51%	22%	26%	100%

Área vendible	
Uso	M2 de área vendible.
Soluciones Habitacionales son servicios medicalizados.	111.527
Multifamiliar colectiva – estrato 4	128.440
Multifamiliar colectiva - VIS	23.460
Multifamiliar colectiva - VIP	18.360
Comercio y servicios básicos (T3)	41.731
Producción Artesanal	6.951
Industria Liviana	
TOTAL	330.469 m2

Valores de Venta	
Uso	Valor Venta M2.
Soluciones Habitacionales son servicios medicalizados.	\$11.002.840
Multifamiliar colectiva – estrato 4	\$7.670.737
Multifamiliar colectiva - VIS	\$4.642.857.
Multifamiliar colectiva - VIP	\$2.785.714.
Comercio y servicios básicos (T3)	\$12.173.191.
Producción Artesanal	\$12.173.191.
Industria Liviana	



Determinación áreas vendibles:

- ✓ Zonas de transición (APAUP) (Art. 248)
- ✓ Retrocesos de fachada contra EP. (Man. Normas Comunes)
- ✓ Equipamientos Privados SH. (Decreto 122 de 2023)
- ✓ Zonas comunes y puntos fijos.

Fuente de información:



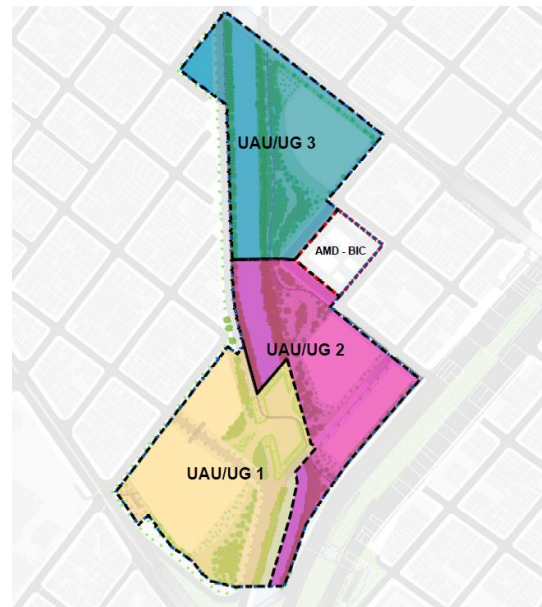
COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				
Usos	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL
Soluciones habitacionales medicalizadas	\$480.213.620.901			\$480.213.620.901
Comercio y servicios Básicos (T3)	\$54.869.066.448	\$59.703.180.816	\$51.515.755.656	\$166.088.002.920
Industria (Artesanal - Liviana) (T3)	\$27.665.075.520			\$27.665.075.520
Vivienda estrato 4		\$206.513.995.703	\$262.988.294.159	\$469.502.289.862
Vivienda VIS	\$17.990.241.200	\$35.980.482.400		\$53.970.723.600
Vivienda VIP		\$36.580.896.000		\$36.580.896.000
Total (Cc)	\$ 580.738.004.069	\$ 338.778.554.919	\$ 314.504.049.815	\$ 1.234.020.608.803

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	
Usos	Costo M2.
Soluciones Habitacionales son servicios medicalizados.	\$ 2.924.340.
Multifamiliar colectiva – estrato 4	\$ 2.924.340.
Multifamiliar colectiva - VIS	\$ 1.955.461.
Multifamiliar colectiva - VIP	\$ 1.693.560.
Comercio y servicios básicos (T3)	\$ 3.184.000.
Producción Artesanal Industria Liviana	\$ 3.184.000.

COSTOS INDIRECTOS	% sobre ventas
Honorarios	13,0%
Impuestos	4,7%
Gastos administración	0,3%
Gastos ventas	2,0%
Gastos financieros	5,0%
Total	25,0%

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				
Costos	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL
Costos indirectos	\$378.965.287.816	\$184.931.868.477	\$177.358.536.516	\$741.255.692.809
% Participación	51%	25%	24%	100%



Equipamientos privados SH:

- Equipamiento privado deberá ser dotado por la Institución Prestadora del Servicio de Salud, conforme a los lineamientos del Decreto 122 de 2024 y las directrices emanadas por el Ministerio de Salud.

Fuente de información:



Costo construcción VIS, VIP, estrato cuatro y SH.

PPRU CORFERIAS:

Comercio y servicios

ARZOBISPO

BALANCE GENERAL Y MAYOR VALOR DEL SUELO



ARZO BISPO

UTILIDAD		
SH med, Comercio y Viv. Est. 4	VIS	VIP
15%	12%	8%

CALCULO DE LA UTILIDAD			
UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL
\$226.289.958.437	\$105.200.492.582	\$106.415.121.910	\$437.905.572.929

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL	
Descripción	Valor
1. Valor total ingresos por ventas (VTv).	\$ 2.965.022.771.236,62
2. Costos directos de construcción (Cc).	\$ 1.234.020.608.803,20
3. Costos Indirectos de construcción (Cic).	\$ 741.255.692.809,16
4. Utilidad (U).	\$ 437.905.572.928,89
5. Valor suelo urbanizado (VTv-Cc-Cic-U).	\$ 551.840.896.695,37
6. Costos total del urbanismo (Cu).	\$ 382.494.268.232
7. Valor residual del suelo bruto (Vr).	\$ 169.346.628.462,70

MAYOR VALOR DEL SUELO		
	Valor Total	Valor M2
Valor inicial del suelo	\$97.231.204.530,40	\$1.167.643,23
Valor residual del suelo	\$ 169.346.628.462,70	\$ 2.033.672,68
Mayor Valor del suelo	\$ 72.115.423.932,30	\$ 866.029,45
% de valor para cargas (50%)	\$ 36.057.711.966,15	
Remuneración final a los propietarios (vr. Inicial + 50% MVS)	\$ 133.288.916.496,55 .	

X 1.74

\$1.167.643



\$2.033.672



BALANCE DE LAS UAU/UG

BALANCE DE LAS UAU/UG				
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTALES
% de distribución de las cargas por aprovechamiento	51%	25%	24%	100%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 195.549.325.090,94	\$ 95.426.423.556,99	\$ 91.518.519.584,74	\$382.494.268.233
7. Valor residual del suelo bruto (Vr)	\$134.318.575.849,92	\$15.390.134.372,97	\$19.637.918.239,81	\$169.346.628.462,70
Área bruta por UAU/UG	30.675	25.242	27.354	83.271
Vr.residual por m2	\$4.378.731,47	\$609.697,36	\$717.921,33	\$2.033.672,68
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	\$ 62.383.368.221,31	\$ 51.334.478.136,86	\$ 55.628.794.109,30	\$ 169.346.628.462,70
Transferencias	\$ 71.935.207.628,61	-\$ 35.944.343.763,90	-\$ 35.990.875.869,49	
BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS				
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTALES
7. Valor residual del suelo bruto	\$ 62.383.368.221,31	\$ 51.334.478.136,86	\$ 55.628.794.109,30	169.346.640.467
Vr.residual por m2	\$ 2.033.673	\$ 2.033.673	\$ 2.033.673	\$ 2.033.673

UAU/UG 1

- Mayor porcentaje de ingresos por ventas
- Mayor porcentaje de cargas y realiza transferencias.

POLÍTICA DE MORADORES

COSTO TOTAL MORADORES

CONCEPTO	VALOR
Compra suelo propietarios no permanecen en PP	\$ 26.409.836.000
Compra AC propietarios no permanecen en PP	\$ 61.895.277.003
Lucro cesante - canon de arrendamiento	\$ 10.421.039.887
Indemnización terminación Anticipada Contrato de Arrendamiento	\$ 1.172.366.987
Pago arrendamiento propietarios de vivienda	\$ 3.354.425.674
Gastos de mudanza	\$ 756.600.000
Lucro cesante - Actividades Productivas	\$ 1.191.204.821
Pago de mejoras a poseedores	\$ 2.579.824.243
Derecho preferencial poseedores	\$ 1.783.470.924
Compensación AC Viviendas Productivas	\$ 60.496.340.079
Compensación AC Viviendas/Bodega/Comercio/Oficina	\$ 167.081.755.035
TOTAL	\$ 337.142.140.654

Decreto 563 de
2023



Fuente: imagen: <https://www.freepik.es>

PROPIETARIOS NO PERMANECEN.

- Aproximadamente el 20% no permanece en el Plan Parcial - Compra del suelo y Área Construida.

LUCRO CESANTE.

- Pago lucro cesante canon de arrendamiento y Actividades Productivas.
- Actividades Productivas no acreditaron ingresos (inmuebles de menor área) pago de indemnización de 6 SMLMV. Art. 24 D. 563.
- Actividades Productivas acreditaron ingresos a partir de 1 SMLMV aumentando en proporción a área del predio. Art. 23 D. 563

POSEEDORES.

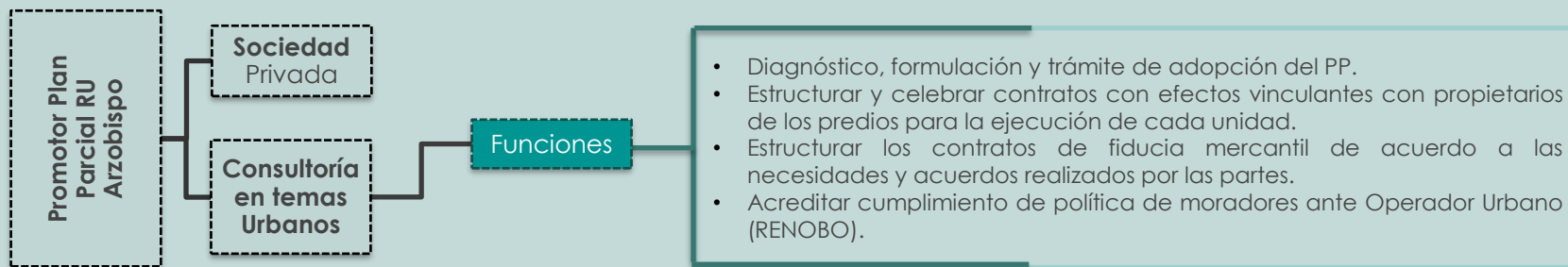
- Pago de mejoras → Área construida en el predio.
- Derecho preferencia → 10% de descuento en productos inmobiliarios

COMPENSACIÓN A PROPIETARIOS.

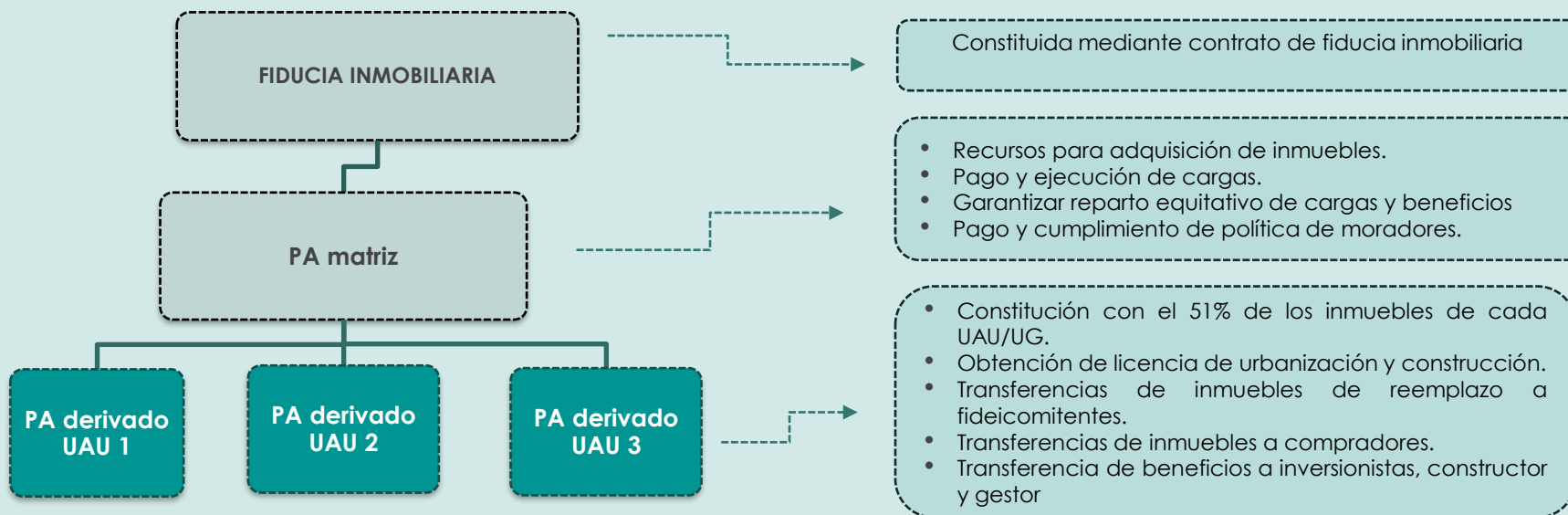
- Habitacional: por cada 3 m2 entregados recibe 1 m2 en vivienda VIS.
- Local comercial y oficina: por cada 2 m2 entregados recibe 1 m2 en comercio.
- Bodega: por cada 1.5 m2 entregados recibe 1 m2 en comercio.

ARZOBISPO

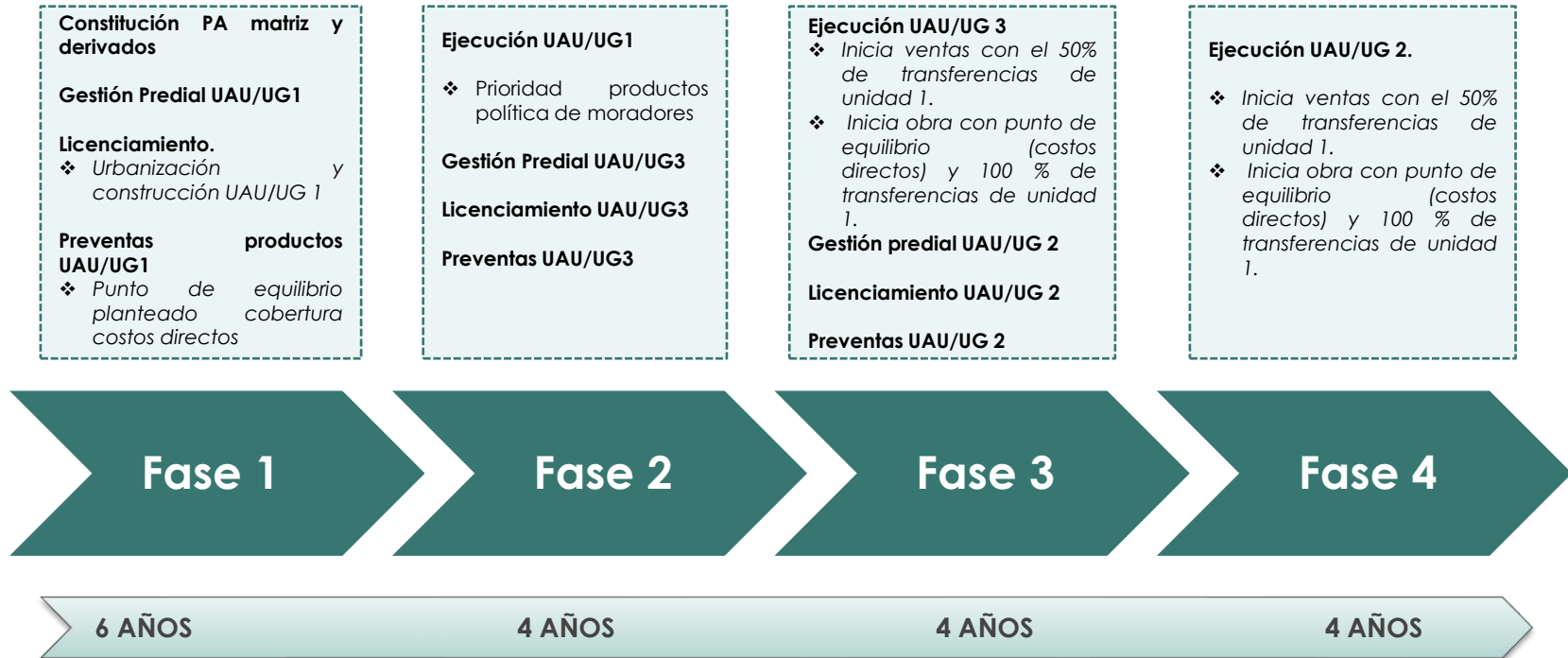
Esquema de la Entidad Gestora



Estructura de Gestión



FASES DE EJECUCIÓN



CONCLUSIONES

Normativa actual

- ✓ La cuantificación del espacio público existentes local para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas restringe posibilidad obtener área útil. *(Par. 1 del artículo 269 y el artículo 328).*

Par. 1 del artículo 322.

- ✓ No determina la manera de hacer efectiva la excepción de cumplimiento de obligaciones urbanísticas en la edificabilidad destinada para VIP y VIS.
- ✓ Esta norma no se articula con las políticas, principios, estrategias y objetivos del POT referente a la generación de espacio público y la construcción de vivienda VIP y VIS, ya que incentiva la construcción de vivienda VIP y VIS reduciendo la generación de espacio público.

Reglamentación Par. 1 del artículo 322.

- ✓ Es necesario establecer una fórmula de equivalencia que determine como el área construida en VIP y VIS se exceptiona de obligación de cesión de suelo del artículo 328.
- ✓ Se requiere armonizar disposición con el Art. 328 para generar una obligación mínima de cesión de espacio público (30%)
- ✓ El cálculo de cesiones sobre área de verificación genera doble carga, al cuantificar en esta área el espacio público existente, por lo que la reglamentación propuesta establece que el 30% de cesiones se calcule sobre área de terreno.