5.1

DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

5.1.6

ESTRATEGIA DE GESTION

CAPITULO 12
SUB CAPITULO 1
ESTRATEGIA DE GESTIÓN GERENCIAL

Adelantar un proyecto urbanístico que parte del principio de Integración Inmobiliaria como es el Plan de Renovación Urbana La Merced, debe generar nuevos y mayores espacios como una nueva zona verde y espacios viales, todo esto sobre un área útil de propiedad privada existente, presenta un reto gerencial exigente.

Los recursos financieros del Plan provienen únicamente del proyecto de ventas de los productos inmobiliarios que se presentan en el Plan, en plazos que hagan factible la financiación general, es por esto que al ser atractiva la utilidad, atraerá el interés de distintos promotores inmobiliarios, permitiendo el equilibrio financiero y haciendo viable la ejecución del proyecto.

El Gestor del Plan de Renovación, debe velar por el desarrollo del Plan, por lo tanto es su deber iniciar la concertación con los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística, permitiendo identificar líderes, para conocer sus intereses particulares, y ofrecer entre los propietarios el desarrollo de la Unidad y colaborar con la presentación de distintas opciones de desarrollo.

El Plan de Renovación Urbana La Merced se ejecutara mediante la conformación de una Fiducia del Área Neta que conforma el Plan, y que de acuerdo con el negocio inmobiliario se vayan incorporando a la fiducia, inicialmente en la modalidad de Fiducia de Parqueo" lo que significa que los propietarios de los predios están de acuerdo con el modelo gerencial y financiero del Plan Parcial.

El patrimonio autónomo velara en particular por el estricto cumplimiento de la administración de cargas y beneficios, así mismo la Fiducia tiene a su cargo la garantía de la ejecución del plan Parcial de renovación.

La iniciativa general de participación es:

EL APORTE DE LOS PREDIOS A TRAVÉS DE UN ACUERDO QUE SERÁ ADMINISTRADO A TRAVÉS DE UNA FIDUCIARIA, PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA MERCED, CON LA INSTRUCCIÓN DE RECIBIR ÁREA CONSTRUIDA, EQUIVALENTE EN EL PRODUCTO INMOBILIARIO A EJECUTAR EN EL ÁREA ÚTIL, RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL.

Permitiendo con ello la permanencia de los propietarios en LA MERCED.

Los propietarios podrán recibir a su elección área construida en:

- Vivienda
- Servicios de oficina
- Comercio local o vecinal

La relación del aporte al plan se realizara, así:

- Según el área del lote para predios no residenciales
- Área construida en predios residenciales

La sumatoria de estas áreas se denomina "base negocio inmobiliaria que corresponde a 6.058,76 m2 ver cuadro 1, 2 Y 3

CUADRO 1

					REFERENCIA FIDUCIA DE PARQUEO INDICE CONSTRUCCION 6							
CHIP	N. LOTE	DIRECCION	FOLIO	INDICE DE CONSTRUCCION sobre area neta	area terreno			AREA CONSTRUCCION		RESUMEN	VALOR SALIDA	VALOR /M2 SALIDA
					0,00	100,00%						
				6,00	38.012.103.360,00	100,00%						
					0,00	100,00%						
AAA0087EFPP	01	KR 6 33 05	50C-9368	bodega	775,60	12,80%	775,60			775,60	4.866.043.112,12	6.273.908,09
AAA0087EFRU	02	CL 33 6 20	50C180837	parqueadero	1.818,00	30,01%	1818,00			1.818,00	11.405.964.901,81	6.273.908,09
AAA0087ESPA	30	KR 6 33 69		OCUPACION	801,20	13,22%	801,20			801,20	5.026.655.159,15	6.273.908,09
AAA0087ESRJ	31	KR 6 33 61	50C-1465268	parqueadero	520,66	8,59%	520,66			520,66	3.266.572.984,47	6.273.908,09
AAA0087EWYN	07	CL 33 5 40	50C-1492779	parqueadero	436,50	7,20%	436,50			436,50	2.738.560.879,89	6.273.908,09
AAA0087EWZE	08	KR 6 33 48	50C-550947	casas				420,20	6,94%	420,20	2.636.296.178,07	6.273.908,09
AAA0087EXAF	09	KR 6 33 62	50C-1270047	taller	158,20	2,61%	158,20			158,20	992.532.259,33	6.273.908,09
AAA0087EXBR	10	KR 6 33 66	50C-740839	local comercio	545,40	9,00%	545,40			545,40	3.421.789.470,54	6.273.908,09
AAA0087EXCX	11	KR 5 33 37	50C-1037789	apto				97,90	1,62%	97,90	614.215.601,70	6.273.908,09
AAA0087EXCX	11 A	KR 5 33 37	50C-1037789	apto				97,90	1,62%	97,90	614.215.601,70	6.273.908,09
AAA0087EXDM	12	KR 5 33 35	50C-1037787	apto			84,87%	233,40	3,85%	233,40	1.464.330.147,46	6.273.908,09
AAA0087EXDM	13	KR 5 33 35	50C-1037787	apto				76,90	1,27%	76,90	482.463.531,88	6.273.908,09
AAA0087EXEA	13 A	KR 5 33 31	50C-1037788	casa				76,90	1,27%	76,90	482.463.531,88	6.273.908,09
					6.058,76	83,44%		1.003,20	16,56%	6.058,76	38.012.103.360,00	6.273.908,09

CUADRO 2

					REFERENCIA FIDUCIA DE PARQUEO INDICE CONSTRUCCION 6							
CHIP	**COD_PREDIO**	**DIRECCION REAL**	**FOLIO MATRICULA**	**DIFERENCIA**	**AREA TERRENO**		**AREA_CONST**		**VALOR_AVALUO 2019**		**VALOR REFERENCIA M2 MANZANA CATASTRO**	
AAA0087EFPP	01	KR 6 33 05	50C-9368	-19,77	775,60	13,80%	334,20	9,14%	2.154.741.000,00	19,98%	3.700.000,00	19,98%
AAA0087EFRU	02	CL 33 6 20	50C180837	39,43	1.818,00	32,34%	420,20	11,49%	3.902.075.000,00	36,19%	3.700.000,00	36,19%
AAA0087ESPA	30	KR 6 33 69		18,60	801,20	14,25%	519,10	14,20%	0,00	0,00%	3.700.000,00	0,00%
AAA0087ESRJ	31	KR 6 33 61	50C-1465268	-9,52	520,66	9,26%	,00	0,00%	1.124.626.000,00	10,43%	3.700.000,00	10,43%
AAA0087EWYN	07	CL 33 5 40	50C-1492779	-1,28	436,50	7,76%	135,20	3,70%	514.170.750,00	4,77%	1.100.000,00	4,77%
AAA0087EWZE	08	KR 6 33 48	50C-550947	-0,51	189,70	3,37%	420,20	11,49%	250.225.050,00	2,32%	1.100.000,00	2,32%
AAA0087EXAF	09	KR 6 33 62	50C-1270047	0,32	158,20	2,81%	207,70	5,68%	176.490.500,00	1,64%	1.100.000,00	1,64%
AAA0087EXBR	10	KR 6 33 66	50C-740839	-13,41	545,40	9,70%	1.036,80	28,36%	1.806.141.000,00	16,75%	1.100.000,00	16,75%
AAA0087EXCX	11	KR 5 33 37	50C-1037789	-0,40	50,65	0,90%	97,90	2,68%	163.224.675,00	1,51%	1.100.000,00	1,51%
AAA0087EXCX	11A	KR 5 33 37	50C-1037789	-0,40	50,65	0,90%	97,90	2,68%	163.224.675,00	1,51%	1.100.000,00	1,51%
AAA0087EXDM	12	KR 5 33 35	50C-1037787	-70,41	142,20	2,53%	233,40	6,38%	113.603.325,00	1,05%	1.100.000,00	1,05%
AAA0087EXDM	13	KR 5 33 35	50C-1037787	5,19	66,60	1,18%	76,90	2,10%	113.603.325,00	1,05%	1.100.000,00	1,05%
AAA0087EXEA	13A	KR 5 33 31	50C-1037788	66,65	66,65	1,19%	76,90	2,10%	299.841.000,00	2,78%	1.100.000,00	2,78%
				14,50	**5.622,01**	**100,00%**	**3.656,40**	**100,00%**	**10.781.966.300,00**	**100,00%**		**100,00%**

CUADRO 3

INCIDENCIA AREA TERRENO			
	PROYECTO DE VENTAS	AREA NEGOCIO INMOBILIARIO	VALOR REFERENCIA SALIDA
VALOR VENTAS POR INDICE	38.012.103.360,00		
AREA NETA	7.763,91		
AREA NEGOCIO FIDUCIARIO		6.058,76	6.273.908,09
AREA UTIL FINAL		3.092,37	

El encargo fiduciario deberá vigilar la ejecución urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana.

El patrimonio autónomos de Unidad de Actuación Urbanística, velarán por el cumplimiento arquitectónico e inmobiliario del Plan y en especial por la administración de lo dispuesto como el reparto acordado en el modelo de gestión del Plan. Ver cuadro xx XX

De igual manera, es importante contar con la declaratoria de Utilidad Pública para poder realizar la "***Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial",*** en el caso eventual de requerir esta figura para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.

La base del negocio inmobiliario se presenta a continuación para cada uno de los predios que participan en el plan parcial.

Los predios que participan en el plan son: ver cuadro 4

CUADRO 4

UNIDAD 1

MANZANA 07 BARIO LA MERCED 008103

ESTRATO	COD. PREDIO	CHIP	DIRECCION REAL	FOLIO MATRICULA	PROPIETARIO	AREA PREDIAL	INCIDENCIA IAU	AREA CONSTRUIDA	
3	7	AAA0087EWYN	CL 33 5 40	50C-1492779	COMPAÑIA SALAFER S.A.S	436,50	7,76%	135,20	parqueadero hilton
	8	AAA0087EWZE	KR 6 33 48	50C-550947	ALFONSO ROA EDGAR SAMUEL	189,70	3,37%	420.2	residencial
					ALFONSO ROA JOSE ARIULFO				
					ALFONSO ROA OSCAR ALFREDO				
					ALFONSO ROA OSWALDO AMAURI DE JESUS				
3	9	AAA0087EXAF	KR 6 33 62	50C-1270047	MEDINA BURGOS ALVARO MARTIN	158,20	2,81%	207,70	residencial
					MEDINA BURGOS MARIA DEL SOCORRO				
					MADINA VARGAS AMALIA EUGENIA				
					MEDINA VARGAS MERIA INES				
					MEDINA VARGAS PATRICIA				
3	10	AAA0087EXBR	KR 6 33 66	50C-740839	JORGE ALBERTO BETANCOURT HENAO	545,40	9,70%	1.036,80	mercado justo y bueno
3	11	AAA0087EXCX	KR 5 33 37	50C-1037789	MARIA MERCEDES JARAMILLO JARAMIL	101,30	1,80%	195,80	residencial
					RAMCES ELIAS RAMOS CONEO				
3	12	AAA0087EXDM	KR 5 33 35	50C-1037787	PHILIPPE BELTON	142,20	2,53%	233,40	residencial
3	13	AAA0087EXEA	KR 5 33 31	50C-1037788	SINDY YOHANA LOPEZ PALACINO	133,30	2,37%	153,80	residencial
					JUAN ADRIAN QUINTERO PAZ				
						1.706,60	30,36%	1.962,70	

MANZANA 03 BARIO LA MERCED 008103

3	1	AAA0087EFPP	KR 6 33 05	50C-9368	LA FRAGATA NORTE LTD	775,60	13,80%	334,20	
3	2	AAA0087EFRU	CL 33 6 20	50C-180837	CAJA SUELDOS POLICIA NACIONAL	1.818,00	32,34%	420,20	
3	30	AAA0087ESPA	KR 6 33 69		OCUPACION	801,20	14,25%	519,10	
3	31	AAA0087ESRJ	KR 6 33 61	50C-1465268	ACERO BOHORQUEZ ANDREA	520,66	9,26%	,00	
					ACERO BOHORQUEZ OFELIA PATRICIA				
					ACERO ORTIZ MARTHA ROCIO				
						3.915,46	69,64%	1.273,50	
		AREA PREDIAL EXISTENTE				5.622,06	100,00%	3.236,20	

A continuación para cada predio que conforma el área útil existente, se presenta el modelo de participación a fecha de julio de 2019.

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 1			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7.763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	01	
	PROPIETARIO	LA FRAGATA NORTE LTD	
	DIRECCION	KR 6 33 05	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	03	
	CHIP	AAA0087EFPP	
	FOLIO MATRICULA	50C-9368	
	USO ACTUAL	BODEGA	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	2.154.741.000,00	2.778.160,13
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	PARTICIPACION		
	participacion fiducia parqueo		
	AREA LOTE ENTRADA	775,60	12,80%
	VALOR SALIDA (2019)	4.866.043.112,12	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 2			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7.763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	02	
	PROPIETARIO	CAJA SUELDOS POLICIA NACIONAL	
	DIRECCION	CL 33 6 20	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	03	
	CHIP	AAA0087EFRU	
	FOLIO MATRICULA	50C180837	
	USO ACTUAL	PARQUEADERO	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	3.902.075.000,00	2.146.355,89
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	1.818,00	30,01%
	VALOR SALIDA (2019)	11.405.964.901,81	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 30			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	30	
	PROPIETARIO	PARQUE PUBLICO (OCUPACION PARTICULARES)	
	DIRECCION	KR 6 33 69	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	03	
	CHIP	AAA0087ESPA	
	FOLIO MATRICULA		
	USO ACTUAL	PARQUE EN POSESION	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	435.990.000,00	544.171,24
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	801,20	13,22%
	VALOR SALIDA (2019)	5.026.655.159,15	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 31			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	31	
	PROPIETARIO	ACERO BOHORQUEZ ANDREA	
		ACERO BOHORQUEZ OFELIA PATRICIA	
		ACERO ORTIZ MARTHA ROCIO	
	DIRECCION	KR 6 33 61	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	03	
	CHIP	AAA0087ESRJ	
	FOLIO MATRICULA	50C-1465268	
	USO ACTUAL	PARQUEADERO	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	1.124.626.000,00	2.160.000,77
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	520,66	8,59%
	VALOR SALIDA (2019)	3.266.572.984,47	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 7			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	7	
	PROPIETARIO	COMPA/IA SALAFER S.A.S	
	DIRECCION	CL 33 5 40	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	07	
	CHIP	AAA0087EWYN	
	FOLIO MATRICULA	50C-1492779	
	USO ACTUAL	PARQUEADERO	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	514.170.750,00	1.177.939,86
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	436,50	7,20%
	VALOR SALIDA (2019)	2.738.560.879,89	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 8			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	8	
	PROPIETARIO	ALFONSO ROA EDGAR SAMUEL	
		ALFONSO ROA JOSE ARIULFO	
		ALFONSO ROA OSCAR ALFREDO	
		ALFONSO ROA OSWALDO AMAURI DE JESUS	
	DIRECCION	KR 6 33 48	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	07	
	CHIP	AAA0087EWZE	
	FOLIO MATRICULA	50C-550947	
	USO ACTUAL	VIVIENDA	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	250.225.050,00	1.319.056,67
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	189,70	6,94%
	VALOR SALIDA (2019)	2.636.296.178,07	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 9			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	9	
	PROPIETARIO	MEDINA BURGOS ALVARO MARTIN	
		MEDINA BURGOS MARIA DEL SOCORRO	
		MADINA VARGAS AMALIA EUGENIA	
		MEDINA VARGAS MERIA INES	
		MEDINA VARGAS PATRICIA	
	DIRECCION	KR 6 33 62	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	07	
	CHIP	AAA0087EXAF	
	FOLIO MATRICULA	50C-1270047	
	USO ACTUAL	TALLER	

VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	176.490.500,00	1.115.616,31
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	

AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	158,20	2,61%
	VALOR SALIDA (2019)	992.532.259,33	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 10			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	10	
	PROPIETARIO	JORGE ALBERTO BETANCOURT HENAO	
	DIRECCION	KR 6 33 66	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	07	
	CHIP	AAA0087EXBR	
	FOLIO MATRICULA	50C-740839	
	USO ACTUAL	BODEGA	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	1.806.141.000,00	3.311.589,66
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	545,40	9,00%
	VALOR SALIDA (2019)	3.421.789.470,54	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 11			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	11	
	PROPIETARIO	MARIA MERCEDES JARAMILLO JARAMILLO	
	DIRECCION	KR 5 33 37	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	07	
	CHIP	AAA0087EXCX	
	FOLIO MATRICULA	50C-1037789	
	USO ACTUAL	VIVIENDA	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	163.224.675,00	3.222.599,70
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	50,65	1,62%
	VALOR SALIDA (2019)	614.215.601,70	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 11 A			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	11 A	
	PROPIETARIO	RAMCES ELIAS RAMOS CONEO	
	DIRECCION	KR 5 33 37	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	07	
	CHIP	AAA0087EXCX	
	FOLIO MATRICULA	50C-1037789	
	USO ACTUAL	VIVIENDA	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	163.224.675,00	3.222.599,70
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	50,65	1,62%
	VALOR SALIDA (2019)	614.215.601,70	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 12			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	12	
	PROPIETARIO	PHILIPPE BELTON	
	DIRECCION	KR 5 33 35	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	07	
	CHIP	AAA0087EXDM	
	FOLIO MATRICULA	50C-1037787	
	USO ACTUAL	VIVIENDA	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	113.603.325,00	486.732,33
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	233,40	3,85%
	VALOR SALIDA (2019)	1.464.330.147,46	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 13			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	13	
	PROPIETARIO	SINDY YOHANA LOPEZ PALACINO	
	DIRECCION	KR 5 33 35	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	07	
	CHIP	AAA0087EXDM	
	FOLIO MATRICULA	50C-1037787	
	USO ACTUAL	VIVIENDA	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	113.603.325,00	1.477.286,41
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	76,90	1,27%
	VALOR SALIDA (2019)	482.463.531,88	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

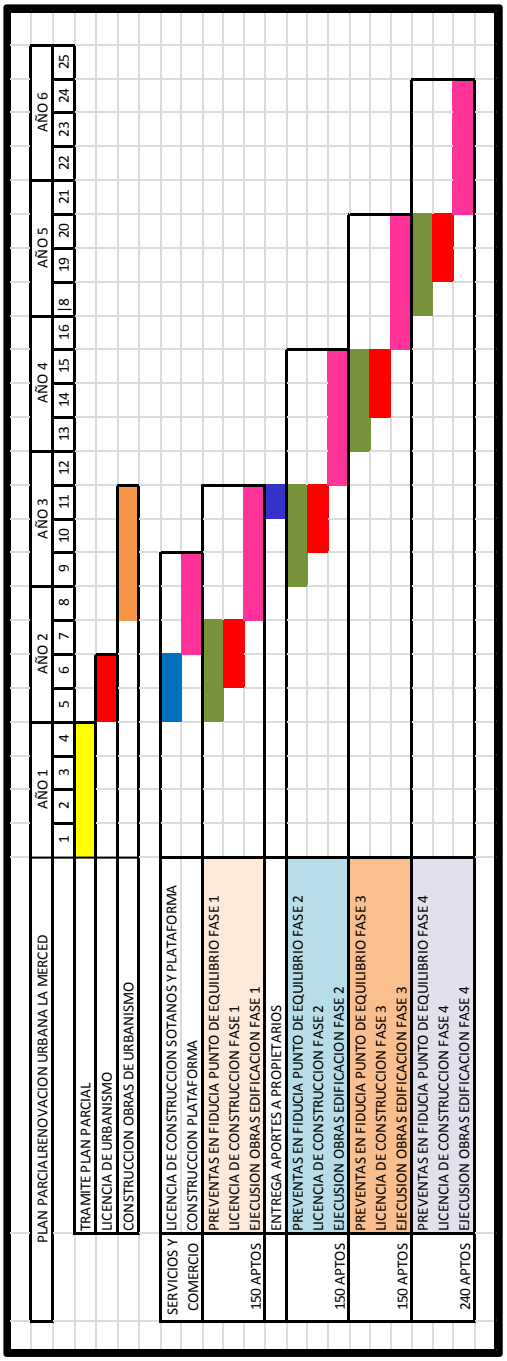
BASE DEL NEGOCIO INMOBILIARIO			
PREDIO 13 A			
BASE NORMA EDIFICABILIDAD	AREA NETA		7763,91 M2
	INDICE DE CONSTRUCCION		6
IDENTFICACION PREDIO	COD_PREDIO	13 A	
	PROPIETARIO	JUAN ADRIAN QUINTERO PAZ	
	DIRECCION	KR 5 33 31	
	CODIGO DE BARRIO	008103	
	CODIGO MANZANA	07	
	CHIP	AAA0087EXEA	
	FOLIO MATRICULA	50C-1037788	
	USO ACTUAL	VIVIENDA	
VALOR REFERENCIA ENTRADA FIDUCIA DE PARQUEO	VALOR REFERENCIA 2019	TOTAL	POR M2
	valor referencia indicado recibo de impuesto predial (nota 1)	299.841.000,00	3.899.102,73
	nota 1	valor ponderado se necesita confirmar con el recibo del año 2019	
AREA PARTICIPACION FIDUCIA PARQUEO Y REFERENCIA VALOR SALIDA FIDUCIA PATRIMONIO AUTONOMO	VALOR PROYECTO DE VENTAS		
	COSTO LOTE 12% VENTAS		38.012.103.360,00
	participacion fiducia parqueo		
	AREA	76,90	1,27%
	VALOR SALIDA (2019)	482.463.531,88	
	VALOR SALIDA POR M2 (2019)	6.273.908,09	

SUB CAPITULO 2

Cronograma

El cronograma para le gestión del Plan de Renovación Urbana La Merced, se presenta en el cuadro 1.

CUADRO 1
RENOVACION URBANA LA MERCED
CRONOGRAMA



SUB CAPITULO 4

Estímulos Tributarios Para Fomentar Desarrollo Urbano

Las normas de orden nacional que fomentan y benefician el desarrollo de proyectos de Renovación Urbana, precisan estrategias y mecanismos gerenciales que deben seguirse estrictamente para allegar sus beneficios.

Para el desarrollo del plan de La Merced se elige explorar y tomar todos los beneficios determinados por las normas, como son:

BENEFICIOS DE LA LEY 788

La Ley 788 de 2002 definió los siguientes beneficios tributarios para los empresarios:

El artículo 207-2 del Estatuto Tributario, establece:

"ART. 207-2. Otras rentas exentas. Son rentas exentas las generadas por los siguientes conceptos, con los requisitos y controles que establezca el reglamento:

…

9. La utilidad en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que hayan sido aportados a patrimonios autónomos que se creen con esta finalidad exclusiva, por un término igual a la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. También gozarán de esta exención los patrimonios autónomos indicados.

A su turno, el artículo 23 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, señala:

"ART. 23.-Rentas exentas en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 207-2 del estatuto tributario, la utilidad obtenida por el patrimonio autónomo en la enajenación de los predios resultantes de la ejecución de proyectos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, estará exenta del impuesto sobre la renta por un término igual al de la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. También estarán exentos los patrimonios autónomos que se constituyan exclusivamente para el desarrollo de los fines aquí previstos."

Ley 388 de 1997

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Artículo 58º.- *Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:*

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley;

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Se concluye entonces lo siguiente:

Que es a través de patrimonios autónomos, como se pueden obtener los beneficios tributarios indicados en la ley 788 de 2002, siempre y cuando el territorio sea motivo de utilidad pública en los términos del literal b y c del artículo 58 de la ley 388 de 1997, como es el caso de La Merced, al enmarcarse claramente en el literal c.

“Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;”

Como sustento normativo se toman los elementos reglamentarios de los procesos de Renovación Urbana, siendo relevantes los siguientes:

Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO V

Actuación urbanística

Artículo 36º.-

Actuación urbanística pública. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y l7 de la presente Ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente Ley. Igualmente, normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta Ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente Ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Artículo 38º.-

Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

Artículo 39º.-

Unidades de Actuación Urbanística. Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Parágrafo.- Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Artículo 41º.-

Procedimiento. Los planes de Ordenamiento Territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar y determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Artículo 42º.-

Delimitación de las unidades de actuación urbanística. Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de planeación municipal o distrital, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

Artículo 43º.-

En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad la entidad de Desarrollo Urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir, entre otros aspectos:

Condiciones al tránsito vehicular

Organización de la seguridad del sector

Normas de paisajismo

Condicionamiento de los constructores entre otros aspectos.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de Matrícula inmobiliaria y a los predios que conforman el sector.

Artículo 44º.-

Ejecución de las unidades de actuación urbanística. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la presente Ley. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta