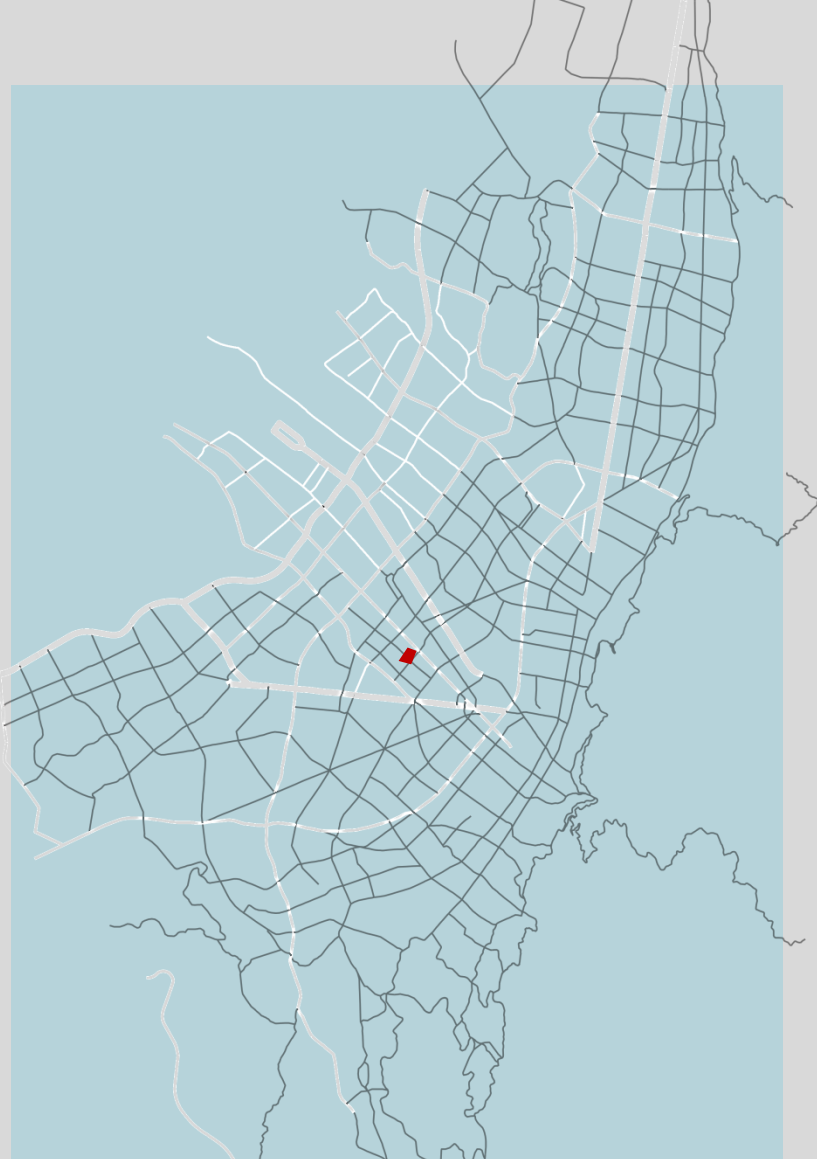


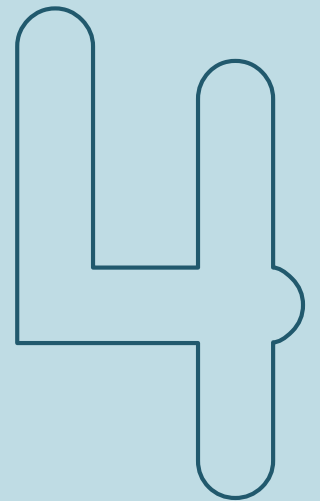


4.1 Gestión

4.2 Gestión financiera

4.3 Plusvalía

ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN



GESTIÓN

4.1



4.1 GESTIÓN

4.1.1 GESTIÓN PREDIAL

► INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

- **ARTICULACIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Uno de los criterios generales para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo es plantear una propuesta urbana acorde con los objetivos y estrategias de ordenamiento territorial contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, buscando la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo, ya sea por Deterioro ambiental, físico o social y un conflicto funcional interno o con el sector inmediato, o por un Potencial estratégico de desarrollo.

- **ARTICULACIÓN CON EL DESARROLLO DE USOS**

Articular la propuesta al modelo de ciudad que permita la sana mezcla de usos, la equidad y el desarrollo sostenible maximizando zonas desarrolladas que tienen condiciones de infraestructura aptas para un mejor aprovechamiento.

- **ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO**

La articulación del proyecto se debe ver reflejada en sus propuestas tanto ambientales como funcionales, sociales espaciales y de movilidad con el contexto urbano.

- **ARTICULACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO**

La estructura de espacio público del área de influencia y del sector debe estar articulada tanto de forma física como en concordancia con la demanda poblacional y su aporte al sector.

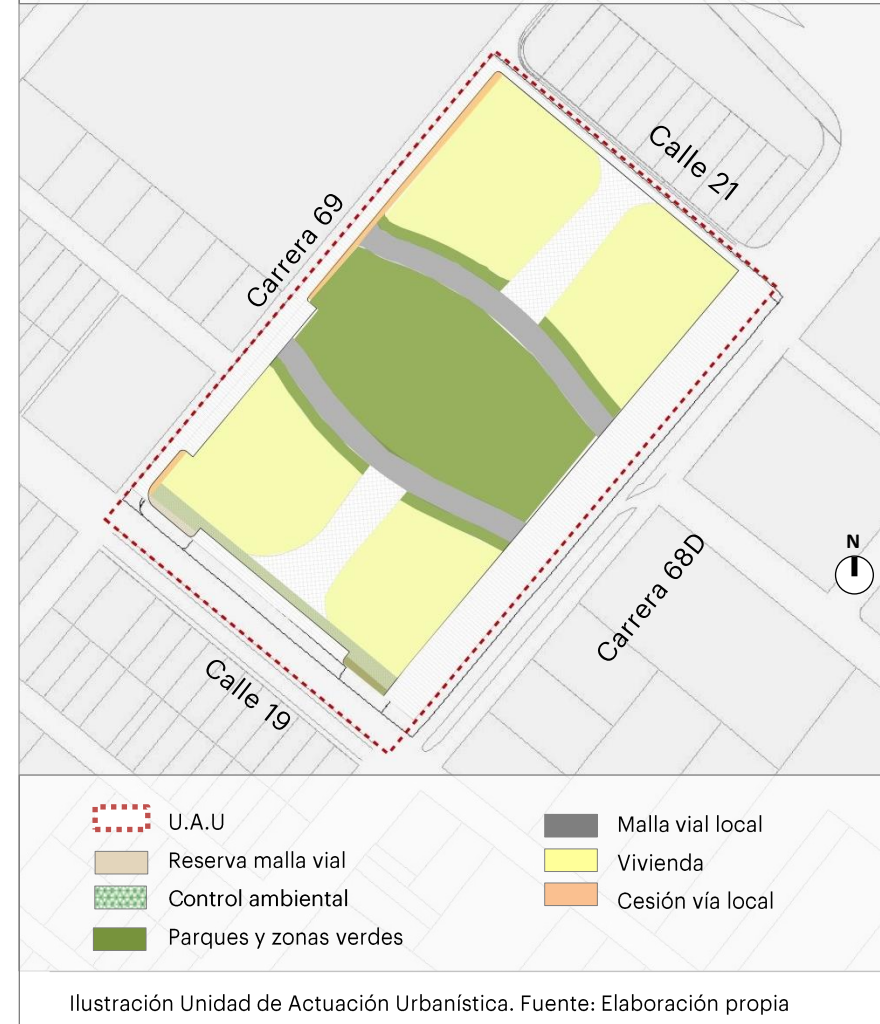
- **ARTICULACIÓN CON LOS SISTEMAS DE MOVILIDAD**

La propuesta urbana debe articularse de manera óptima con las vías existentes y las proyectadas., respondiendo a una demanda vehicular como a su vez a la demanda peatonal y los sistemas de circulación complementarios.

► UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ÚNICA.

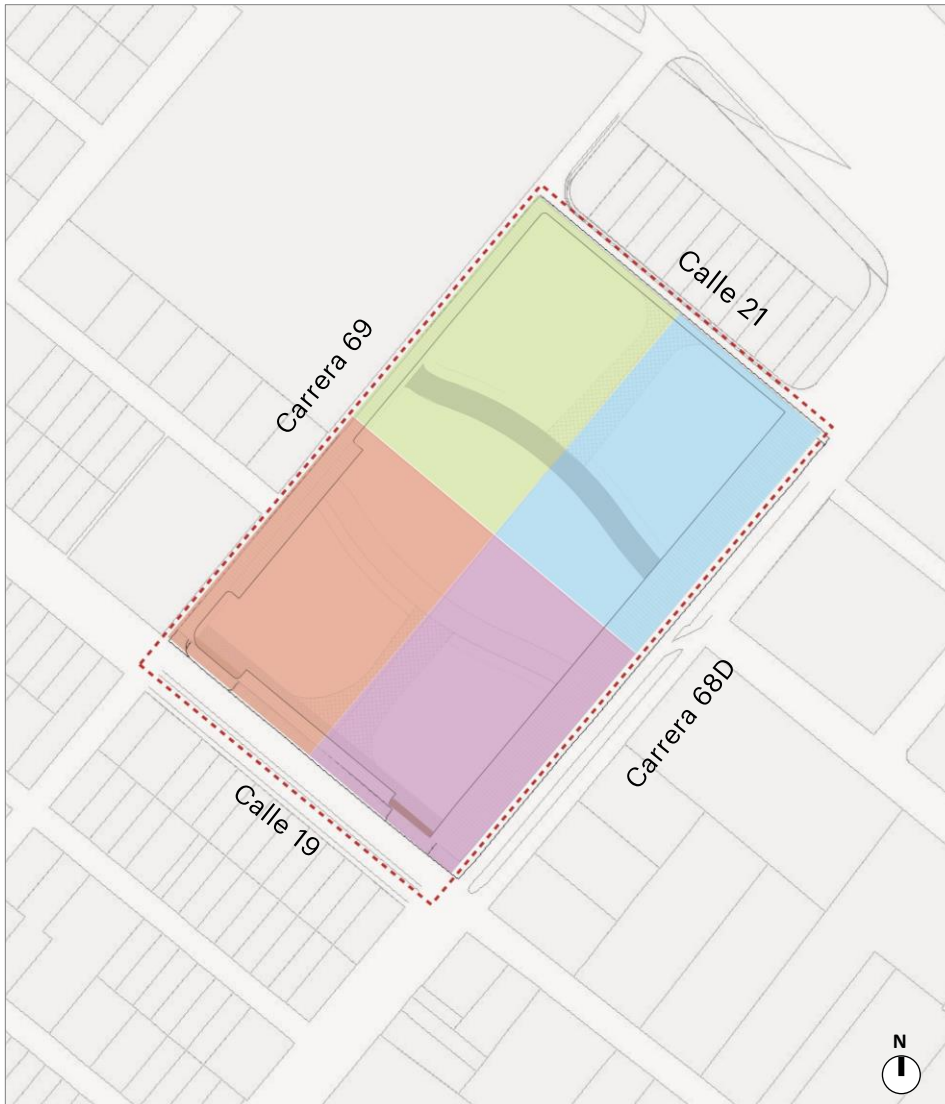
Corresponde a la totalidad del área de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo



4.1 GESTIÓN

4.1.1 GESTIÓN PREDIAL

➡ ETAPAS DE DESARROLLO



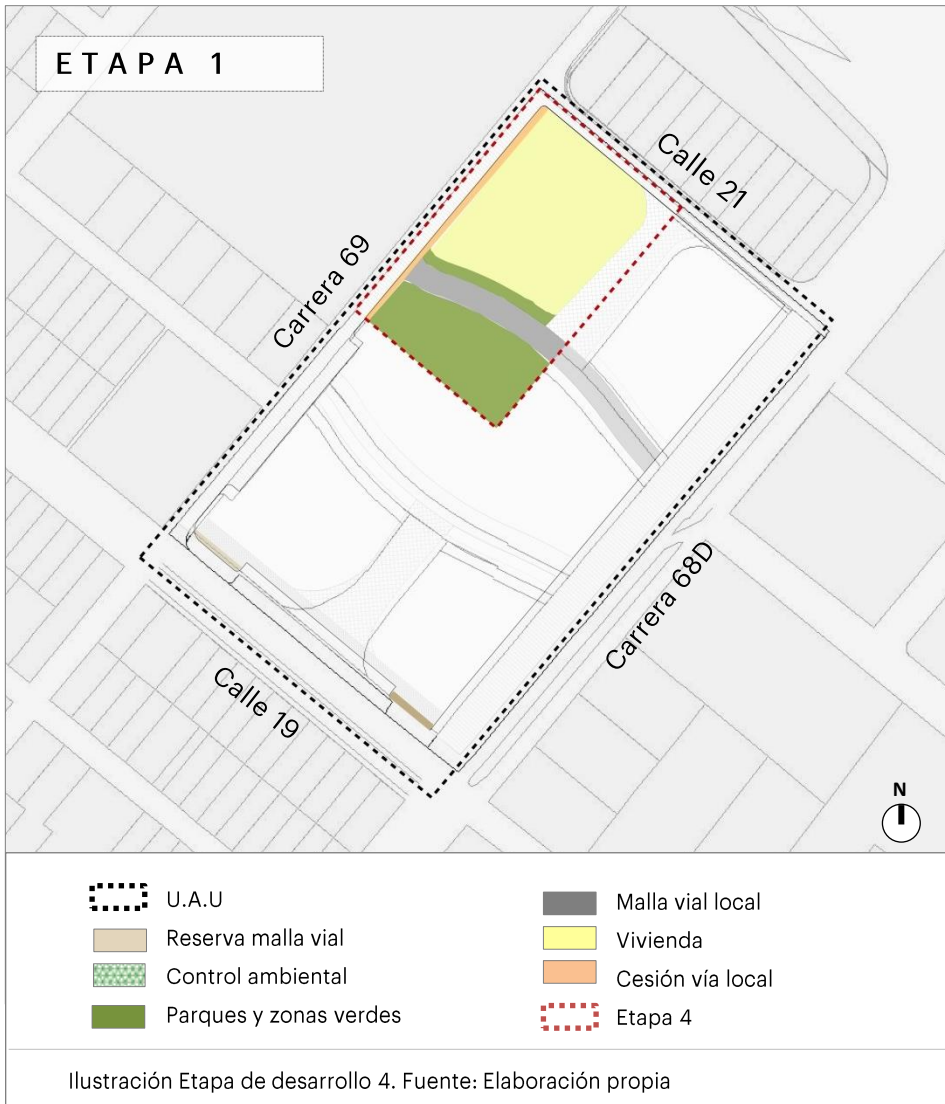
De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la actuación de urbanización se puede adelantar por etapas, a través de la adopción de proyectos urbanísticos generales. Según esta disposición, “para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión”. De manera que el Plan Parcial, se formula con cuatro (4) etapas de desarrollo urbanísticas, distribuidas de acuerdo a la imagen. Cada una cumpliendo con sus obligaciones de cesiones, tal y como se muestra más adelante.

	U.A.U		
	ETAPA 1		ETAPA 3
	ETAPA 2		ETAPA 4

4.1 GESTIÓN

4.1.1 GESTIÓN PREDIAL

ETAPAS DE DESARROLLO

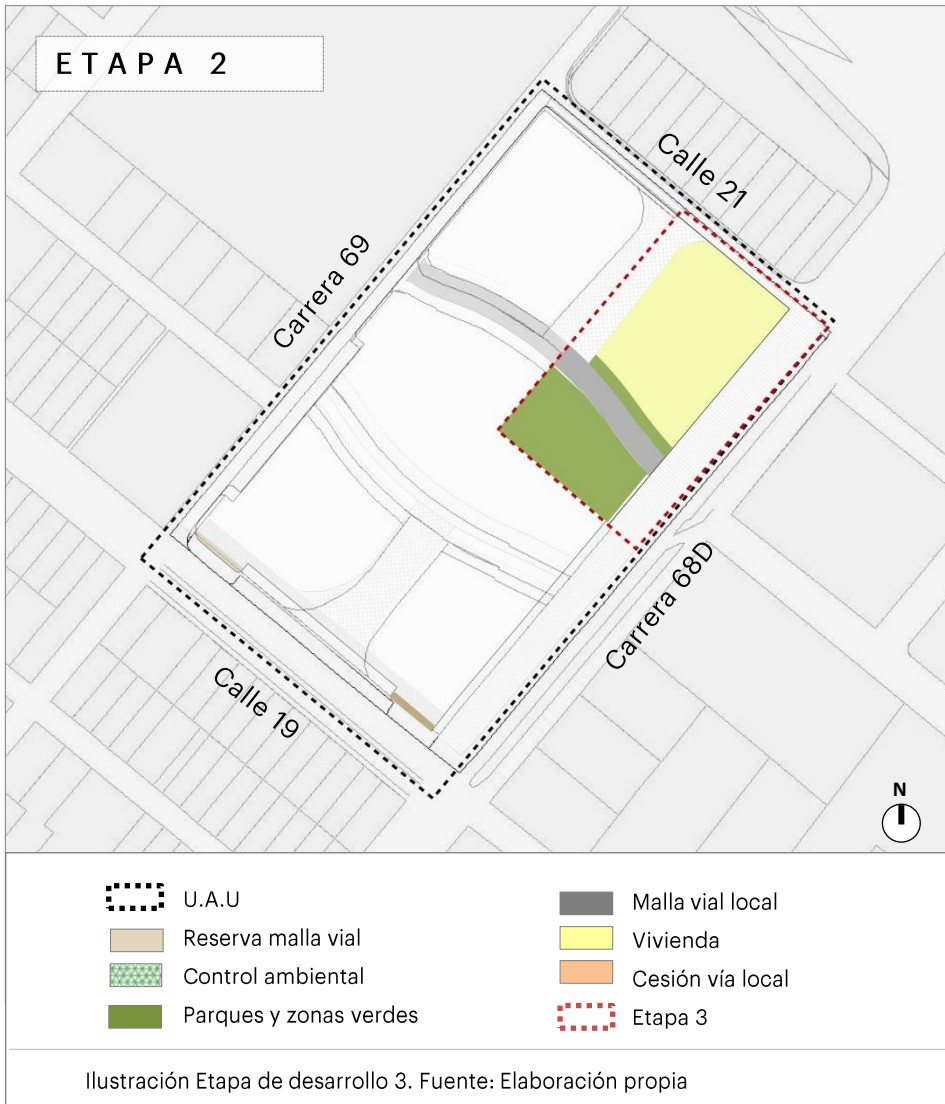


ETAPA 01			
ITEM	ÁREAS GENERALES	M2	% / A.B.
1	ÁREA BRUTA	19.425,15	100,00%
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	1.886,99	9,71%
2,1	ESPACIO PUBLICO EXISTENTE	0,00	0,00%
2,1,1	Bahía Carrera 68 D	0,00	0,00%
2,1,1,1	Bahía Calle 19	0,00	0,00%
2,1,1,2	Bahía Cra 69	0,00	0,00%
2,1,2	Calle 21	1.886,99	9,71%
2,2,1	Carrera 68 D	0,00	0,00%
2,1,3	Carrera 69	1.388,12	7,15%
2,1,4	Calle 21	498,87	2,57%
3	ÁREA BRUTA No.2 OBJETO DE REPARTO	17.538,16	90,29%
4	CARGAS GENERALES POR SUELO	0,00	0,00%
4,1	RESERVA VIAL No.1 - Calle 19	0,00	0,00%
5	AREA NETA URBANIZABLE	17.538,16	90,29%
6	CONTROLES AMBIENTALES	0,00	0,00%
6,1	Control Ambiental Carrera 19	0,00	0,00%
7	CESIONES URBANISTICAS	7.131,74	36,71%
7,1	CESION - PARQUES	5.060,02	26,05%
7,1,1	Parque Central (Área en suelo Objeto de Reparto)	4.471,57	23,02%
7,1,2	Zona Verde No.1-A	322,52	1,66%
7,1,3	Zona Verde No.1-B	265,93	1,37%
7,1,4	Zona Verde No.2-A	0,00	0,00%
7,1,5	Zona Verde No.2-B	0,00	0,00%
7,1,6	Zona Verde No.3-A	0,00	0,00%
7,1,7	Zona Verde No.3-B	0,00	0,00%
7,1,8	Zona Verde No.4-A (Área en suelo Objeto de Reparto)	0,00	0,00%
7,1,9	Zona Verde No.4-B	0,00	0,00%
7,2	CESIÓN - EQUIPAMIENTO	0,00	0,00%
7,2	CESION - VIAS LOCALES	2.071,73	10,67%
7,2,1	Vial Local No.1 (Perfil 15m)	1.537,52	7,92%
7,2,2	Vial Local No.2 (Perfil 15m)	0,00	0,00%
7,2,3	Via Local Carrera 69 - No. 1	534,21	2,75%
8	A.P.A.U.Ps	1.419,02	7,31%
8,1	A.P.A.U.P - PLAZOLETA CENTRAL No.1	1.419,02	7,31%
8,2	A.P.A.U.P - PLAZOLETA CENTRAL No.2	0,00	0,00%
9	AREA UTIL	8.987,40	46,27%
9,1	MANZANA No.1	8.987,40	46,27%
9,2	MANZANA No.2	0,00	0,00%
9,3	MANZANA No.3	0,00	0,00%
9,4	MANZANA No.4	0,00	0,00%
9,4.1	Área en Suelo Objeto de Reparto	0,00	0,00%
9,4.2	Área en Suelo NO Objeto de Reparto	0,00	0,00%

4.1 GESTIÓN

4.1.1 GESTIÓN PREDIAL

ETAPAS DE DESARROLLO

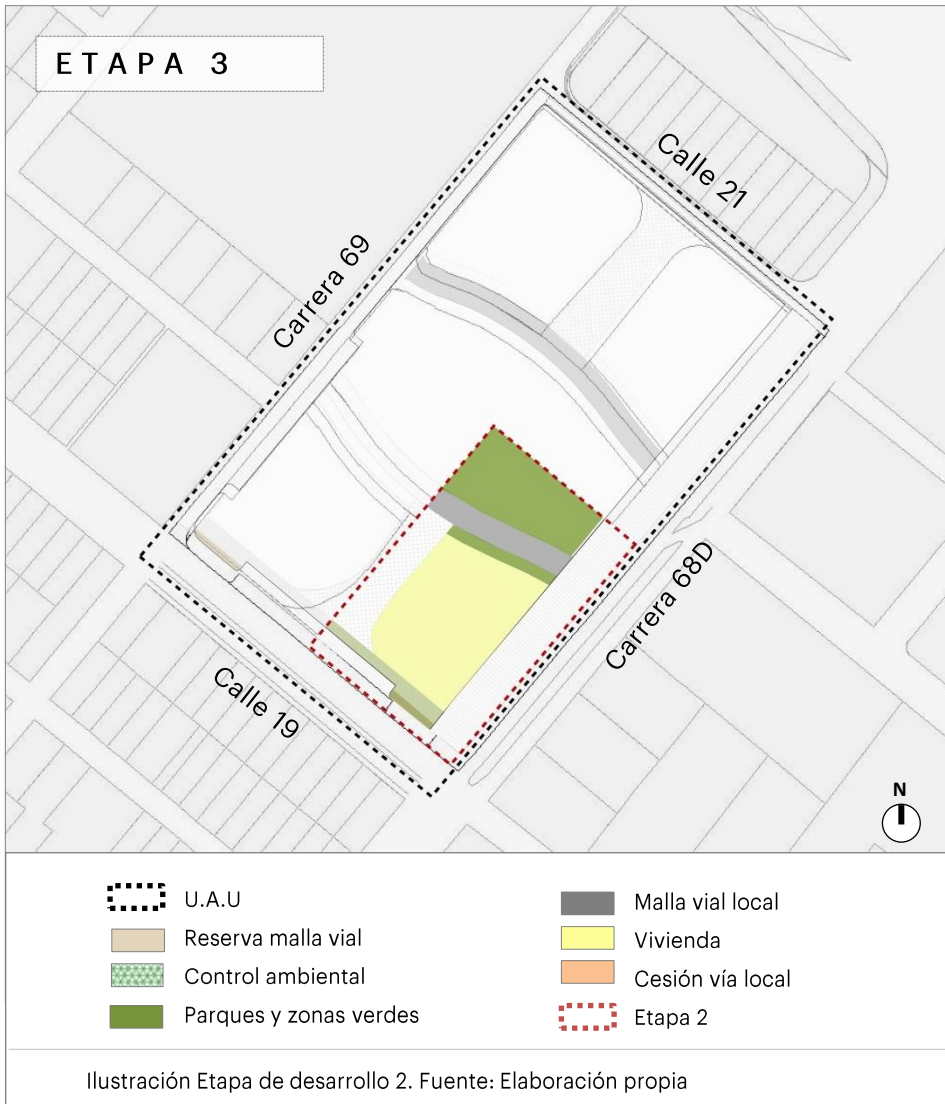


ETAPA 02			
ITEM	ÁREAS GENERALES	M2	% / A.B.
1	ÁREA BRUTA	19.487,77	100,00%
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	4.739,77	24,32%
2,1	ESPACIO PUBLICO EXISTENTE	2.452,58	12,59%
2,1,1	Bahía Carrera 68 D	2.452,58	12,59%
2,1,1,1	Bahía Calle 19	0,00	0,00%
2,1,1,2	Bahía Cra 69	0,00	0,00%
2,1,2	Calle 21	2.287,20	11,74%
2,2,1	Carrera 68 D	1.795,75	9,21%
2,1,3	Carrera 69	0,00	0,00%
2,1,4	Calle 21	491,45	2,52%
3	ÁREA BRUTA No.2 OBJETO DE REPARTO	14.748,00	75,68%
4	CARGAS GENERALES POR SUELO	0,00	0,00%
4,1	RESERVA VIAL No.1 - Calle 19	0,00	0,00%
5	AREA NETA URBANIZABLE	14.748,00	75,68%
6	CONTROLES AMBIENTALES	0,00	0,00%
6,1	Control Ambiental Carrera 19	0,00	0,00%
7	CESIONES URBANISTICAS	5.615,57	28,82%
7,1	CESION - PARQUES	4.276,96	21,95%
7,1,1	Parque Central (Área en suelo Objeto de Reparto)	3.778,48	19,39%
7,1,2	Zona Verde No.1-A	0,00	0,00%
7,1,3	Zona Verde No.1-B	0,00	0,00%
7,1,4	Zona Verde No.2-A	246,41	1,26%
7,1,5	Zona Verde No.2-B	252,07	1,29%
7,1,6	Zona Verde No.3-A	0,00	0,00%
7,1,7	Zona Verde No.3-B	0,00	0,00%
7,1,8	Zona Verde No.4-A (Área en suelo Objeto de Reparto)	0,00	0,00%
7,1,9	Zona Verde No.4-B	0,00	0,00%
7,2	CESIÓN - EQUIPAMIENTO	0,00	0,00%
7,2	CESION - VIAS LOCALES	1.338,61	6,87%
7,2,1	Vial Local No.1 (Perfil 15m)	1.338,61	6,87%
7,2,2	Vial Local No.2 (Perfil 15m)	0,00	0,00%
7,2,3	Via Local Carrera 69 - No. 1	0,00	0,00%
8	A.P.A.U.Ps	1.418,46	7,28%
8,1	A.P.A.U.P - PLAZOLETA CENTRAL No.1	1.418,46	7,28%
8,2	A.P.A.U.P - PLAZOLETA CENTRAL No.2	0,00	0,00%
9	AREA UTIL	7.713,97	39,58%
9,1	MANZANA No.1	0,00	0,00%
9,2	MANZANA No.2	7.713,97	39,58%
9,3	MANZANA No.3	0,00	0,00%
9,4	MANZANA No.4	0,00	0,00%
9,4.1	Área en Suelo Objeto de Reparto	0,00	0,00%
9,4.2	Área en Suelo <u>NO</u> Objeto de Reparto	0,00	0,00%

4.1 GESTIÓN

4.1.1 GESTIÓN PREDIAL

ETAPAS DE DESARROLLO

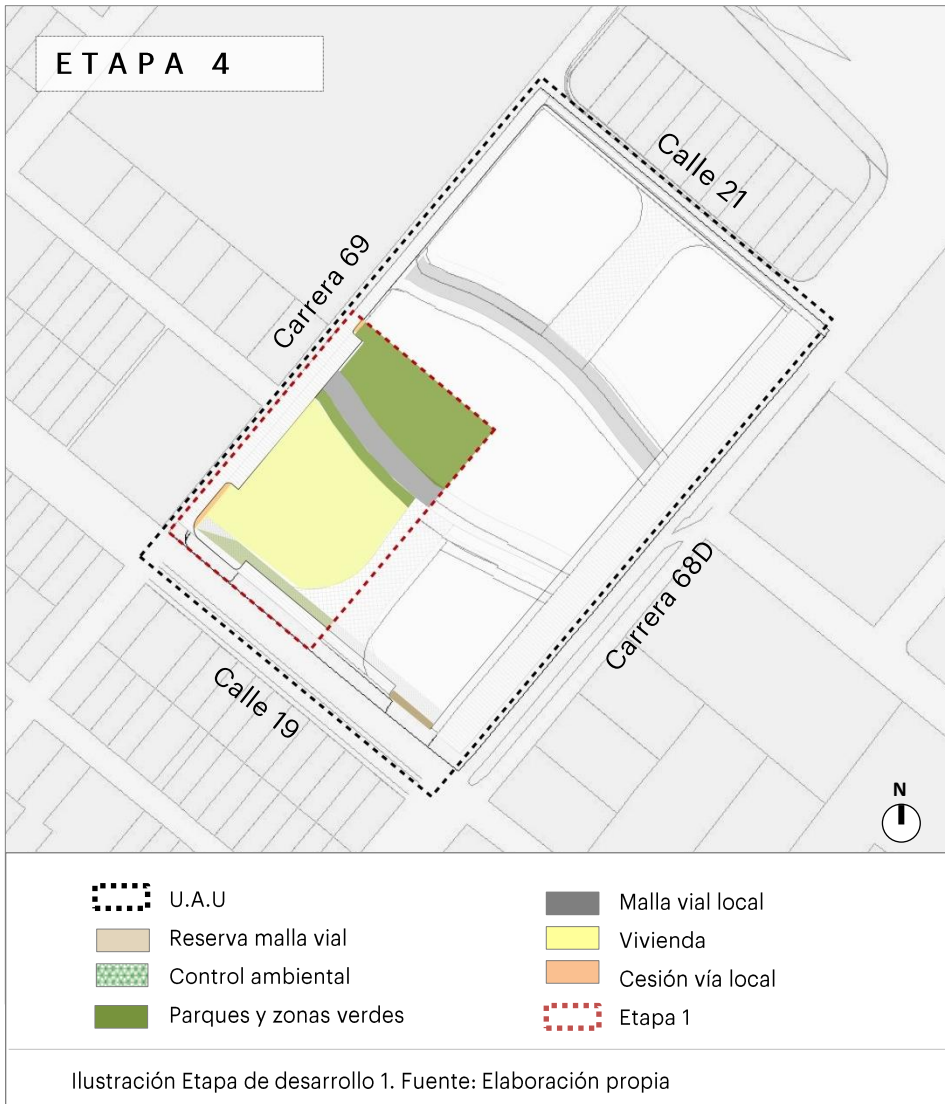


ETAPA 03			
ITEM	ÁREAS GENERALES	M2	% / A.B.
1	ÁREA BRUTA	19.267,72	100,00%
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	4.701,13	36,58%
2,1	ESPACIO PUBLICO EXISTENTE	3.073,83	36,58%
2,1,1	Bahía Carrera 68 D	2.606,10	36,58%
2,1,1,1	Bahía Calle 19	467,73	36,58%
2,1,1,2	Bahía Cra 69	0,00	36,58%
2,1,2	Calle 21	1.627,30	36,58%
2,2,1	Carrera 68 D	1.627,30	36,58%
2,1,3	Carrera 69	0,00	36,58%
2,1,4	Calle 21	0,00	36,58%
3	ÁREA BRUTA No.2 OBJETO DE REPARTO	14.566,59	75,60%
4	CARGAS GENERALES POR SUELO	145,03	0,75%
4,1	RESERVA VIAL No.1 - Calle 19	145,03	0,75%
5	AREA NETA URBANIZABLE	14.421,56	74,85%
6	CONTROLES AMBIENTALES	667,76	3,47%
6,1	Control Ambiental Carrera 19	667,76	3,47%
7	CESIONES URBANISTICAS	5.687,07	29,52%
7,1	CESION - PARQUES	3.341,56	17,34%
7,1,1	Parque Central (Área en suelo Objeto de Reparto)	2.840,10	14,74%
7,1,2	Zona Verde No.1-A	0,00	0,00%
7,1,3	Zona Verde No.1-B	0,00	0,00%
7,1,4	Zona Verde No.2-A	0,00	0,00%
7,1,5	Zona Verde No.2-B	0,00	0,00%
7,1,6	Zona Verde No.3-A	246,09	1,28%
7,1,7	Zona Verde No.3-B	255,36	1,33%
7,1,8	Zona Verde No.4-A (Área en suelo Objeto de Reparto)	0,00	0,00%
7,1,9	Zona Verde No.4-B	0,00	0,00%
7,2	CESIÓN - EQUIPAMIENTO	1.000,00	5,19%
7,2	CESION - VIAS LOCALES	1.345,51	6,98%
7,2,1	Vial Local No.1 (Perfil 15m)	0,00	0,00%
7,2,2	Vial Local No.2 (Perfil 15m)	1.345,51	6,98%
7,2,3	Via Local Carrera 69 - No. 1	0,00	0,00%
8	A.P.A.U.Ps	1.353,02	7,02%
8,1	A.P.A.U.P - PLAZOLETA CENTRAL No.1	0,00	0,00%
8,2	A.P.A.U.P - PLAZOLETA CENTRAL No.2	1.353,02	7,02%
9	AREA UTIL	6.713,70	34,84%
9,1	MANZANA No.1	0,00	0,00%
9,2	MANZANA No.2	0,00	0,00%
9,3	MANZANA No.3	6.713,70	34,84%
9,4	MANZANA No.4	0,00	0,00%
9,4.1	Área en Suelo Objeto de Reparto	0,00	0,00%
9,4.2	Área en Suelo <u>NO</u> Objeto de Reparto	0,00	0,00%

4.1 GESTIÓN

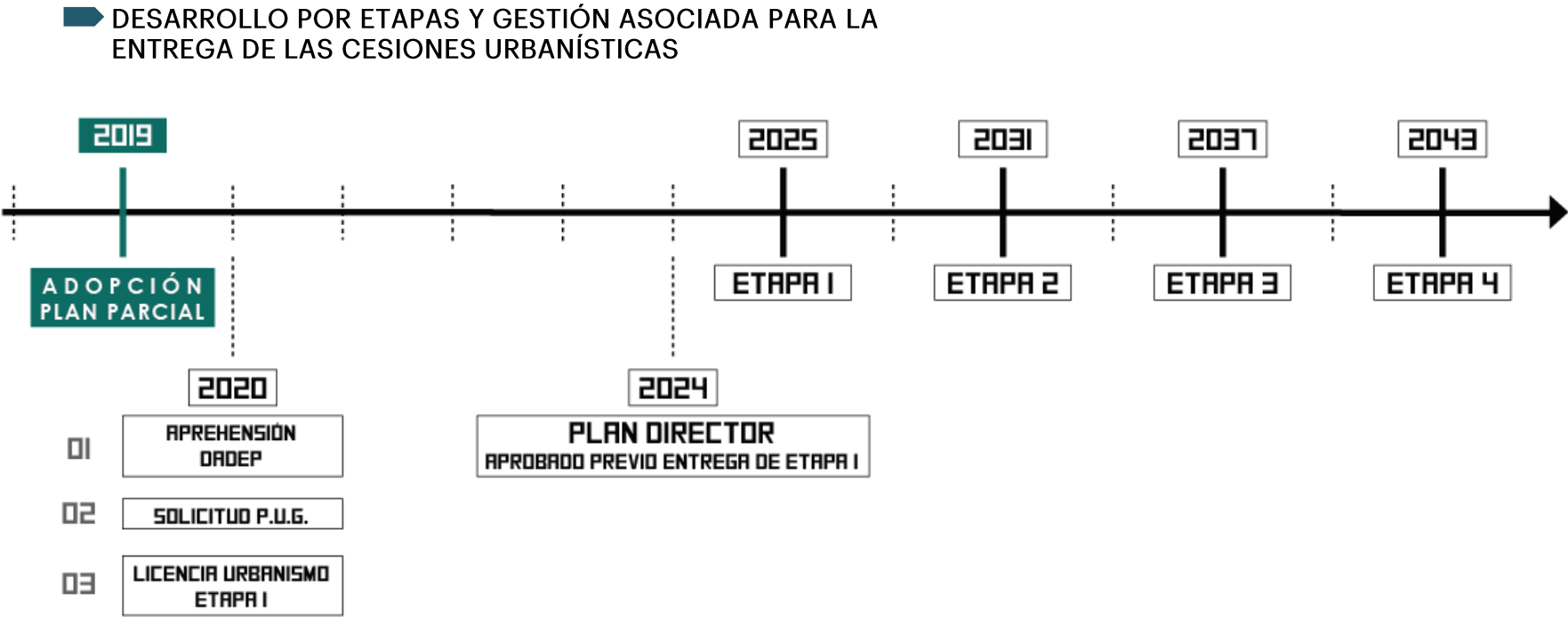
4.1.1 GESTIÓN PREDIAL

ETAPAS DE DESARROLLO



		ETAPA 04	
ITEM	ÁREAS GENERALES	M2	% / A.B.
1	ÁREA BRUTA	18.871,63	100,00%
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	2.898,19	15,36%
2,1	ESPACIO PUBLICO EXISTENTE	1.521,84	8,06%
2,1,1	Bahía Carrera 68 D	0,00	0,00%
2,1,1,1	Bahía Calle 19	536,46	2,84%
2,1,1,2	Bahía Cra 69	985,38	5,22%
2,1,2	Calle 21	1.376,34	7,29%
2,2,1	Carrera 68 D	0,00	0,00%
2,1,3	Carrera 69	1.376,34	7,29%
2,1,4	Calle 21	0,00	0,00%
3	ÁREA BRUTA No.2 OBJETO DE REPARTO	15.973,44	84,64%
4	CARGAS GENERALES POR SUELO	148,80	0,79%
4,1	RESERVA VIAL No.1 - Calle 19	148,80	0,79%
5	AREA NETA URBANIZABLE	15.824,64	83,85%
6	CONTROLES AMBIENTALES	737,11	3,91%
6,1	Control Ambiental Carrera 19	737,11	3,91%
7	CESIONES URBANISTICAS	6.553,95	34,73%
7,1	CESION - PARQUES	4.944,79	26,20%
7,1,1	Parque Central (Área en suelo Objeto de Reparto)	4.395,43	23,29%
7,1,2	Zona Verde No.1-A	0,00	0,00%
7,1,3	Zona Verde No.1-B	0,00	0,00%
7,1,4	Zona Verde No.2-A	0,00	0,00%
7,1,5	Zona Verde No.2-B	0,00	0,00%
7,1,6	Zona Verde No.3-A	0,00	0,00%
7,1,7	Zona Verde No.3-B	0,00	0,00%
7,1,8	Zona Verde No.4-A (Área en suelo Objeto de Reparto)	350,25	1,86%
7,1,9	Zona Verde No.4-B	199,11	1,06%
7,2	CESIÓN - EQUIPAMIENTO	0,00	0,00%
7,2	CESION - VIAS LOCALES	1.609,16	8,53%
7,2,1	Vial Local No.1 (Perfil 15m)	0,00	0,00%
7,2,2	Vial Local No.2 (Perfil 15m)	1.447,97	7,67%
7,2,3	Via Local Carrera 69 - No. 1	161,19	0,85%
8	A.P.A.U.Ps	1.345,12	7,13%
8,1	A.P.A.U.P - PLAZOLETA CENTRAL No.1	0,00	0,00%
8,2	A.P.A.U.P - PLAZOLETA CENTRAL No.2	1.345,12	7,13%
9	AREA UTIL	7.549,88	40,01%
9,1	MANZANA No.1	0,00	0,00%
9,2	MANZANA No.2	0,00	0,00%
9,3	MANZANA No.3	0,00	0,00%
9,4	MANZANA No.4	7.549,88	40,01%
9.4.1	Área en Suelo Objeto de Reparto	7.188,44	38,09%
9.4.2	Área en Suelo <u>NO</u> Objeto de Reparto	361,43	1,92%

4.1.2 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN



En cuanto a las licencias urbanísticas mediante las cuales se desarrollará el plan parcial una vez adoptado, esta Dirección ha sugerido la implementación de licencias de reurbanización. Se entiende que esta sugerencia responde a que la delimitación del plan parcial hace parte de un desarrollo urbanístico de mayor extensión correspondiente a la Urbanización Industrial Montevideo, aprobada mediante el Decreto Distrital No. 875 de 1967.

De acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la reurbanización procede cuando “se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente”, y puede abarcar o no la totalidad de los lotes incluidos en la licencia original.

En este caso, a pesar de que el inmueble que conforma el Plan Parcial hizo parte anteriormente de un desarrollo urbanístico, se considera procedente la ejecución a través de licencias de urbanización en la modalidad de desarrollo, que según este mismo artículo aplican para los predios “que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma”, situación que se puede configurar considerando que las áreas de las bahías no han sido entregadas formalmente a la ciudad. Igualmente se considera aplicable por cuanto es un nuevo proyecto de urbanización totalmente independiente del anterior, con una norma urbanística específica que corresponde justamente al plan parcial; en otras palabras, no tiene relación con el proceso de urbanización anterior. Por tanto, se propone permitir el desarrollo a través de “licencias urbanísticas en la modalidad de reurbanización o de desarrollo”.

GESTIÓN FINANCIERA

4.2

4.2.1 SISTEMA EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

➡ REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios son un mecanismo de financiación de las cargas o inversiones en infraestructuras y equipamientos que se definen dentro de un plan parcial de renovación urbana, que busca, en la medida de lo posible, garantizar el mismo tratamiento (jurídico y financiero) a los propietarios de suelo involucrados en el proceso, asegurando que se cumpla el principio de la distribución equitativa.

En este sentido, la concreción de la norma urbanística definida en este plan parcial estará condicionada a la participación en el proyecto de acuerdo con las condiciones establecidas en este sistema de reparto. Este condicionante se convierte en el primer factor de estímulo a mecanismos de gestión asociada, pues para concretar las normas de usos y edificabilidad establecidas, el propietario tiene que financiar parte de las inversiones y por lo tanto necesita buscar la concertación con quienes disponen de dichos recursos - urbanizadores, constructores, promotores, inversionistas.

Con la implementación de un sistema de reparto de cargas y beneficios, se espera que con los aprovechamientos urbanísticos definidos para el plan parcial se garantice tanto el pago de los aportes iniciales de suelo como la financiación de las cargas urbanísticas. Por lo tanto, se pueden definir como objetivos de este sistema de reparto los siguientes:

- La financiación de las obras de infraestructura que se imputan al sistema, a través de los beneficios definidos en el plan
- La obtención de todo el suelo para los elementos públicos
- La remuneración equitativa para todos los propietarios de suelo

Los suelos incluidos en el plan parcial y que se encuentran vinculados en el sistema de reparto deberán participar en:

- Ceder el suelo para todas las cargas locales de acuerdo con las condiciones del Plan Parcial de Renovación Urbana.
- Financiar todas las cargas locales.
- Seguir las disposiciones establecidas en el Plan Parcial de Renovación Urbana en lo que respecta a los usos, edificabilidades, restricciones y obligaciones.

Como contraprestación a este cumplimiento de obligaciones, los suelos incluidos en este sistema de reparto serán remunerado en condiciones de proporcionalidad y en condiciones de asociación a través de reajustes de tierras, de acuerdo con, los metros cuadrados de suelo aportados como con los beneficios derivados de la aplicación de las normas urbanas y de los referentes del mercado inmobiliario de la ciudad que soportan el presente plan parcial.

CARGAS GENERALES

Las cargas se definen como aquellas obligaciones que debe asumir cada UAU/UG para acceder a los aprovechamientos urbanísticos que define el PPRU.

De acuerdo con la definición contenida en el artículo 34 del Decreto 190 de 2004 y las condiciones del diseño propuesto, se definen como cargas generales del Plan Parcial Montevideo las siguientes:

Elementos de la malla vial arterial. Para este caso, debido a estar conformado por una única Unidad de Actuación, la totalidad del Plan Parcial asumirá como carga general, la reserva de malla vial de la Calle 19. La cual corresponde a 293,67 metros cuadrados, equivalentes al 0,47% del área objeto de reparto, tal y como se muestra en la siguiente imagen.

Para la inversión en Servicios Públicos, se prevé un costo por cuenta de la adecuación en la infraestructura que limita con el área de intervención del Plan Parcial, de acuerdo al siguiente cuadro:

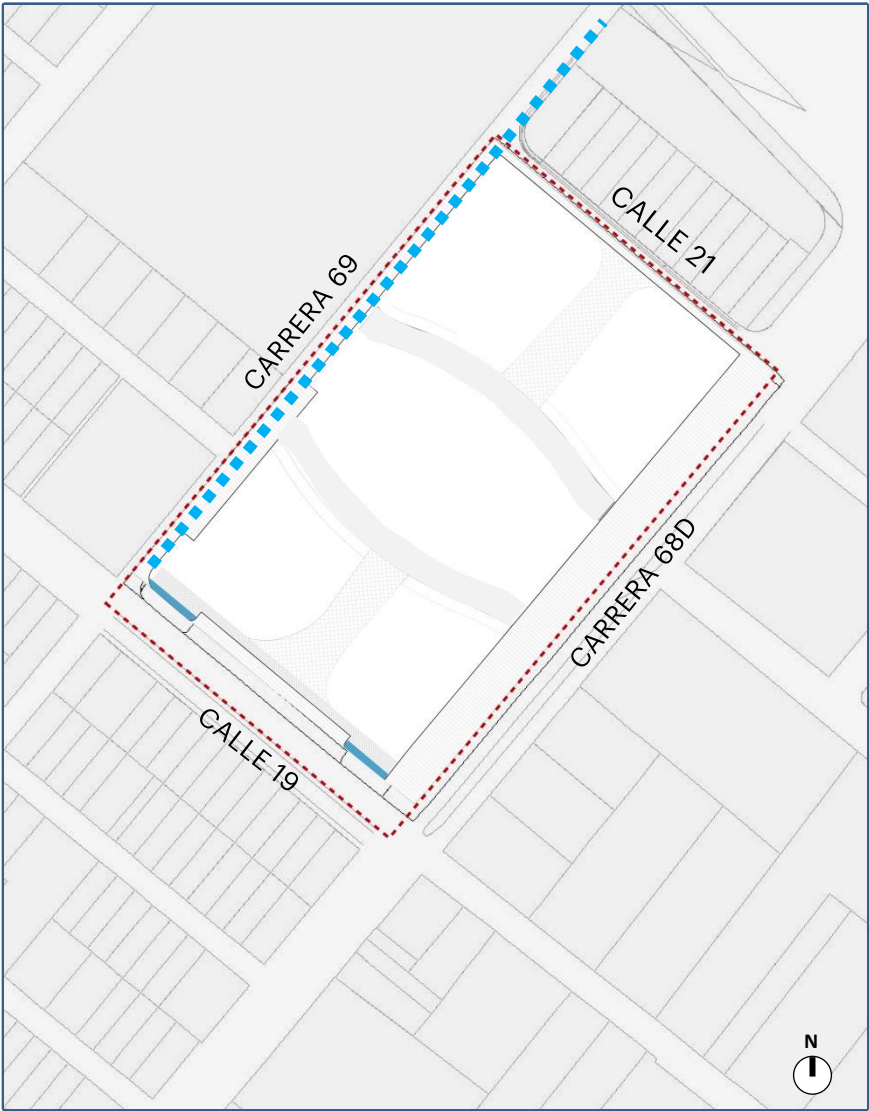
CONCEPTO CARGA GENERAL	TOTAL PLAN PARCIAL (COP Miles) (Pesos)
RESERVA VIAL CALLE 19	\$ 146.914.050
SERVICIOS PUBLICOS	\$ 1.203.586.497
TOTAL CARGAS GENERALES	\$ 1.350.500.547

Fuentes de información: Presupuesto elaborado GBC, 2018.

PPRU MONTEVIDEO

CARGAS GENERALES POR SUELO – RESERVA CALLE 19

CARGAS GENERALES POR SERVICIOS PÚBLICOS



4.2.2 CARGAS URBANÍSTICAS

➡ CARGAS LOCALES

De acuerdo con la definición contenida en el artículo 35 del Decreto 190 de 2004 y las condiciones del diseño propuesto, se definen como cargas locales del Plan Parcial Kira las siguientes:

1. El suelo y los costos de construcción del espacio público local, de acuerdo con los criterios generales señalados en la norma urbanística aplicable.
2. El suelo de la malla vial intermedia y local y los respectivos costos de construcción.
3. El suelo requerido para equipamiento público y la construcción del mismo.
4. Costos indirectos del proceso de urbanización local.
5. Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial.
6. Reconocimiento por las construcciones o mejoras existentes y las compensaciones a las que haya lugar.

Las cargas locales del plan parcial están compuestas por:

Cargas físicas (urbanísticas) que se calculan en m². Dentro de estas se consideran dos tipos:

Aquellas necesarias para la funcionalidad espacial de cada UAU/UG, y son financiadas en el desarrollo de cada una de estas UAU/UG.

Aquellas que se requieren para el cumplimiento de las obligaciones del PPRU, pero que se distribuyen de forma diferenciada entre las UAU/UG y su construcción se hará en el momento que se recauden los recursos de cada UAU/UG aportante.

Costos asociados a las cargas físicas, que corresponden a honorarios, impuestos, gastos administración y financieros en los que se debe incurrir para la ejecución de estas obras.

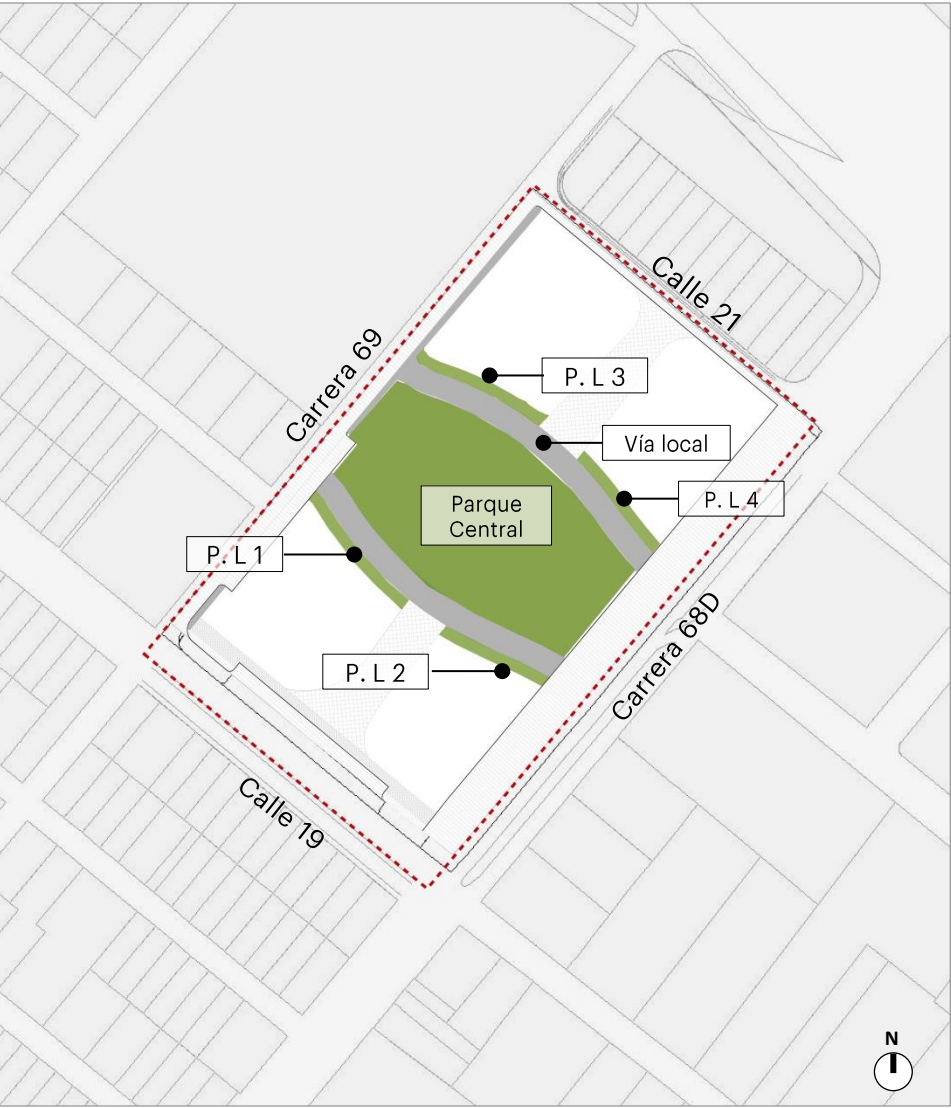
Otras cargas del PPRU, las cuales tienen el propósito de asegurar la gestión asociada mediante la obtención o aporte del suelo para lograr el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Corresponden a: gestión adopción plan parcial, componente social, componente ambiental, componente de movilidad, gerencia cargas PPRU, compensación financiera por pago diferido, estructuración gestión decreto, gestión suelo PPRU, Programas sociales – IPES y subsidio de arriendo para las residencias que se encuentran dentro del plan parcial. Las cargas de gerencia cargas y gestión de suelo se distribuyen por aprovechamiento y las demás se distribuyen de manera diferenciada entre las UAU, teniendo en cuenta los mismos porcentajes utilizados para las cargas físicas descritas anteriormente.

Costos de las construcciones existentes, es necesario reconocer a los propietarios del suelo las mejoras existentes en sus predios, lo que equivale a valorar las construcciones que deben ser demolidas para dar paso al desarrollo del urbanismo y los productos inmobiliarios previstos para el Plan Parcial. Se cuantifican de acuerdo con el valor de m² de construcción según catastro incrementado al 30%.

Las cargas físicas necesarias para garantizar la funcionalidad de cada UAU/UG se clasifican en los siguientes ítems:

- Andenes
- Vías
- Ciclorrutas
- Espacio público (el cual se clasifica en zonas permeables y no permeables de diferentes texturas y empedrados)
- Zonas verdes

CARGAS LOCALES



De acuerdo con lo anterior, se definen como cargas locales físicas, o por suelo, relacionadas con las cesiones urbanísticas de acuerdo al siguiente cuadro:

CONCEPTO CARGA LOCAL	AREA (m2)
	TOTAL PLAN PARCIAL
CONTROL AMBIENTAL	1404,87
ESPACIO PUBLICO	
ZONAS VERDES	17791,53
Parque Central	15.485,59
Parque Lineal 1	630,45
Parque Lineal 2	540,68
Parque Lineal 3	543,46
Parque Lineal 4	591,36
URBANISMO	30796,74
SUBTOTAL CARGA LOCAL ESPACIO PUBLICO	48588,28

 PPRU Montevideo

 Cesión vías locales

 Cesión - Parques

Ilustración Cargas locales . Fuente: Elaboración propia

4.2 GESTIÓN FINANCIERA

4.2.2 CARGAS URBANÍSTICAS

➡ ESTIMACIÓN DE LOS COSTOS DERIVADOS DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

CONCEPTO	AREA (m2)	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN (COP Miles)	TOTAL PLAN PARCIAL (COP Miles)
	TOTAL PLAN PARCIAL		
CARGAS LOCALES			
CONTROL AMBIENTAL	1404,87	\$ 150.000	\$ 210.730.425
ESPACIO PUBLICO			
ZONAS VERDES	17791,53		\$ 800.618.967
Parque Central	15.485,59	\$ 45.000	\$ 696.851.384
Parque Lineal 1	630,45	\$ 45.000	\$ 28.370.102
Parque Lineal 2	540,68	\$ 45.000	\$ 24.330.605
Parque Lineal 3	543,46	\$ 45.000	\$ 24.455.592
Parque Lineal 4	591,36	\$ 45.000	\$ 26.611.286
URBANISMO	30796,74	\$ 150.000	\$ 4.619.511.690
SUBTOTAL CARGA LOCAL ESPACIO PUBLICO	48588,28		\$ 5.630.861.082
COSTOS ASOCIADOS A LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL			
Levantamiento Topografico			\$ 20.658.400
Estudios Tecnicos y Asesorias			\$ 662.903.775
Elaboracion de los Diseños Urbanos			\$ 208.250.000
Costo de Avaluo del Predio			\$ 31.542.825
Coordinacion y Gestion de la Formulacion del PP			\$ 47.600.000
SUBTOTAL CARGA LOCAL GESTION PLAN PARCIAL			\$ 970.955.000
TOTAL CARGA LOCAL			\$ 6.601.816.082
CARGA GENERAL			
RESERVA VIAL CALLE 19			\$ 146.914.050
SERVICIOS PUBLICOS			\$ 1.203.586.497
TOTAL CARGA GENERAL			\$ 1.350.500.547
TOTAL CARGAS PLAN PLARCIAL			\$ 7.952.316.629

De acuerdo con lo anterior, se definen los costos para generar la estimación de las cargas del plan parcial.

El costo de construcción de los metros cuadrados correspondientes a la carga local de Urbanismo incluye las instalaciones internas, red de acueducto, red de alcantarillado, red eléctrica, vías y andenes, cerramientos y paisajismo, estimados con base al análisis de precios unitarios resumido en el Informe Anexo correspondiente a la Estructuración Financiera

4.2.3 VENTAS PROYECTADAS

 PRODUCTOS INMOBILIARIOS PROPUESTOS

USO	ÁREA CONSTRUIDA (m2)					ÁREA VENDIBLE (m2)				
	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	TOTAL PPRU	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	TOTAL PPRU
Residencial VIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial VIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial No - VIS	54625,69	51628,97	55593,85	55209,22	217057,73	40479,12	37863,32	43094,92	40479,12	161916,48
Comercio zonal	-	900	900	-	1800	-	900	900	-	1800
Comercio urbano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercio metropolitano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios personales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios empresariales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios de alto impacto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PPRU	54625,69	52528,97	56493,85	55209,22	218857,73	40479,12	38763,32	43994,92	40479,12	163716,48

Los productos inmobiliarios propuestos consideran las necesidades de oferta y demanda de la ciudad y propiamente del sector Montevideo al cual pertenece el predio objeto de estudio.

A continuación se muestra la categorización implementada en el plan parcial Montevideo, la cual cuenta con un área total construida de 218.857,73 m2 y de área neta vendible de 163.716,48 m2.

➡ CUANTIFICACIÓN DE LOS BENEFICIOS

En cuanto se da la posibilidad de ejecutar proyectos inmobiliarios sobre los lotes útiles resultantes de la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo, atendiendo las condiciones fijadas en la norma urbanística que adopte dicho instrumento en términos de usos e intensidad de usos, alturas, e índices de ocupación y construcción.

La propuesta del PLAN PARCIAL MONTEVIDEO se concreta a través de un planteamiento urbanístico que sea factible de absorción en el mercado inmobiliario actual de la ciudad de Bogotá y propiamente de la zona a la cual pertenece, por tanto, para cuantificar los beneficios se determinó el posible valor de las ventas de cada uno de las tipologías propuestas (VIVIENDA Y COMERCIO), para lo cual se tienen los siguientes resultados de valor para cada caso:

VIVIENDA

En cuanto se da la posibilidad de ejecutar proyectos inmobiliarios sobre los lotes útiles resultantes de la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo, atendiendo las condiciones fijadas en la norma urbanística que adopte dicho instrumento en términos de usos e intensidad de usos, alturas, e índices de ocupación y construcción.

La propuesta del PLAN PARCIAL MONTEVIDEO se concreta a través de un planteamiento urbanístico que sea factible de absorción en el mercado inmobiliario actual de la ciudad de Bogotá y propiamente de la zona a la cual pertenece, por tanto, para cuantificar los beneficios se determinó el posible valor de las ventas de cada uno de las tipologías propuestas (VIVIENDA Y COMERCIO), para lo cual se tienen los siguientes resultados de valor para cada caso:

VIVIENDA				
PROYECTO	58 - 72	72 – 100	100 - 120	PROMEDIO
La Cima - La Felicidad	\$ 5.486.111	\$ 5.192.055	\$ 5.404.502	\$ 5.360.890
TOTAL	\$ 5.486.111	\$ 5.192.055	\$ 5.404.502	\$ 5.360.890

COMERCIO

En el caso del uso comercial es preciso tener en cuenta que la zona actualmente no cuenta con locales comerciales nuevos en venta; por tanto, fue preciso recurrir a otras zonas cercanas o con características muy similares a la zona objeto de estudio; con lo cual fue posible encontrar valores de venta referidos a comercio y los cuales se identifican por rangos de área a continuación en 3 proyectos inmobiliarios de la siguiente manera:

COMERCIO				
PROYECTO	< 40	300 - 500	> 500	PROMEDIO
CL 12 - KR 65C	\$ 7.714.286			\$ 7.714.286
KR 71A BIS - CL 3		\$ 7.415.470		\$ 7.415.470
CL 22 - KR 68 B			\$ 6.019.417,48	\$ 6.019.417
TOTAL	\$ 7.714.286	\$ 7.415.470	\$ 6.019.417	\$ 7.049.724

4.2 GESTIÓN FINANCIERA

4.2.3 VENTAS PROYECTADAS

➡ CUANTIFICACIÓN DE LOS BENEFICIOS

Es así que se obtiene un valor promedio de COP \$ 7.050.000/M2 aproximadamente, sin embargo considerando las características constructivas y la localización específica del predio es posible optar por un valor superior al hallado a través de los proyectos en venta de tal forma que se establece un valor de COP \$ 7.500.000 que permite reflejar la dinámica inmobiliaria actual de locales nuevos en venta en el sector. Encontrando así los siguientes beneficios por UG.

USO	ÁREA VENDIBLE (m2)					PRECIO DE VENTA POR M2 (COP Miles)	TOTAL VENTAS ESTIMADAS (COP Miles)				
	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	TOTAL PPRU		MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	TOTAL PPRU
Residencial VIP	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Residencial VIS	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Residencial No - VIS	40479,12	37863,32	43094,92	40479,12	161916	\$ 5.100.000	\$206.443.512.000	\$193.102.932.000	\$219.784.092.000	\$206.443.512.000	\$825.774.048.000
Comercio zonal	.	900	900	.	1800	\$ 7.500.000	.	\$ 6.750.000.000	\$ 6.750.000.000	.	\$ 13.500.000.000
Comercio urbano	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Comercio metropolitano	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Servicios personales	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Servicios empresariales	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Servicios de alto impacto	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
TOTAL PPRU	40479,12	38763,32	43994,92	40479,12	163716,48		\$206.443.512.000	\$199.852.932.000	\$226.534.092.000	\$206.443.512.000	\$839.274.048.000

El valor total de los beneficios de venta corresponde a COP \$ 839.274.048.000 el cual corresponde en su totalidad a la U.A.U 1.