



Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Aranda
Bogotá D.C. Colombia

Capítulo De Estrategia De Gestión y Financiación

Puente Aranda históricamente ha sido un epicentro de la actividad y desarrollo industrial en la capital que desde sus inicios con la adopción de la zonificación general de Bogotá en 1968, se convirtió en un sector de impulso económico por sus actividades industriales, comerciales y conexiones mercantiles al interior de la ciudad y los sectores aledaños. Gracias a su ubicación privilegiada pequeñas y grandes empresas manufactureras se fueron estableciendo sobre vías principales, al lado de un sector residencial que resulto en la consolidación de una zona caracterizada por su intensa actividad industrial contando con edificaciones implantadas en lotes de gran tamaño clasificadas en el tratamiento de consolidación de sectores urbanísticos especiales.

De acuerdo al decreto 190 de 2004 (POT de Bogotá), el área de actividad industrial *“es aquella en la que se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.”* Por lo anterior se concluye que el área de intervención correspondiente a la propuesta del plan parcial fue determinada por el POT de Bogotá como áreas de actividad en la que predominan la industrial con un porcentaje de participación del 100%.

Actualmente la población que comprende el ámbito del plan parcial desarrolla los siguientes usos: En la UAU 1 (Unidad de Actuación Urbanística) se encuentran usos de comercio y servicios financieros en el 10% de la manzana y el 90% restante servicios de logística y almacenamiento. En la UAU 2 el 80% de la manzana comprende usos de servicios automotrices, revisión tecno mecánica, centro de diagnóstico y taller de reparación, y el 20% restante es un equipamiento colectivo de salud de escala zonal. Por último, en la UAU 3 que es la unidad de mayor tamaño donde se encuentran 29 propietarios con usos múltiples; aproximadamente el 65% corresponden a usos de comercio y servicios automotrices (venta de vehículos, revisión tecno mecánica, centro de diagnóstico, taller de reparación y parqueaderos); el 30% corresponden a usos de servicios industriales, logística y almacenamiento; y el 5% restante a comercio y servicios.

1. ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO

El desarrollo de la gestión del suelo se llevará a cabo mediante los instrumentos descritos en el artículo 30 del decreto 190 de 2004 (POT) como: la configuración de tres (3) unidades de actuación urbanística diferenciadas, la integración inmobiliaria de cada una y el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otros. Con el fin de establecer las condiciones para el desarrollo del proyecto urbano que permitirán mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de los principios de equidad, inclusión y equilibrio territorial.

1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Una unidad de actuación urbanística es un área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, diseñada como una unidad de planeamiento y ejecución la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las obras inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo y mediante el esquema de gestión que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación.

De conformidad con lo anterior, el Plan Parcial Nueva Aranda se plantea a través de tres (3) unidades de actuación urbanística así:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1:

Corresponde a 1 propiedad horizontal de 13.579 m² de área de predio original compuesta por 11 inmuebles privados. 9 propiedades (95% del área total) pertenecen a un mismo grupo empresarial y se encuentra en negociación avanzada y construcción de acuerdos, bajo las siguientes condiciones:

Venta del 100% de 6 de sus propiedades a través del acto jurídico de compraventa pura y simple. La venta se realizará como cuerpo cierto.

La prenegociación está concertada bajo un documento que define el precio real de los inmuebles y las condiciones generales de la oferta.

Permuta de las 3 propiedades restantes en área de servicios financieros del nuevo proyecto, con la misma cantidad de metros cuadrados actuales. Adicionalmente, reubicar y financiar espacios temporales para la prestación de los servicios mientras se realiza la entrega efectiva de los nuevos inmuebles.

Existen 2 inmuebles (5% del área total) que hacen parte de la propiedad horizontal con dueños diferentes al grupo empresarial y están en disposición de vender e invertir un porcentaje de sus inmuebles.

En conclusión, se realizó la socialización al 100% de los propietarios de los predios de la UAU 1 y tienen la intención de avanzar en el desarrollo del plan parcial. Su estado jurídico es saludable lo que permite vincularlos a la fiducia del proyecto después del acuerdo jurídico para los aportes al fideicomiso del proyecto.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2:

Corresponden a 5 inmuebles de propiedad privada que suman un total de 7.454 m² de área de predio original, los cuales se encuentran en negociaciones avanzadas, preacuerdos e invitación a participar en el proyecto. Bajo las siguientes condiciones:

El inmueble M073.01 que es el de mayor extensión (65% del área total), se encuentra en negociaciones avanzadas. El 100% en venta del inmueble con excelente tradición.

El inmueble M073 .05 y .06 pertenecen a un mismo propietario (22% del área total), se realizó la invitación a participar en el proyecto y es favorable llegar a un acuerdo de venta o participación para recibir en áreas de Centro de Atención Médico Inmediato de la UAU 1 del nuevo proyecto. Excelente tradición

El inmueble M073 .03 (5% del área total), cierre de negocio inmobiliario y actualmente en un vehículo fiduciario.

El inmueble M073 .02 (8% del área total), se realizó la socialización e invitación a participar en el plan parcial. La propietaria con intención de vender.

En conclusión, se realizó la socialización al 100% de los propietarios de los predios de la UAU 2. La mayoría en negociaciones avanzadas, con estado jurídico saludable que nos permitirá vincularlos a la fiducia de parqueo.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3:

Corresponden a 29 inmuebles de propiedad privada que suman un total de 38.315 m2 de área de predio original y al ser la última unidad a desarrollar, se gestionará con cada propietario el cierre del negocio inmobiliario en el año 2025. Algunos de los inmuebles están en negociaciones avanzadas y la gran mayoría socializados. Excelente tradición la mayoría y bajo las siguientes condiciones:

El inmueble M029.01, está en negociaciones avanzadas junto con los inmuebles que pertenecen al grupo empresarial de la UAU 1, siendo parte del mismo acuerdo.

El inmueble M029.03, se realizó la socialización con el propietario y se hizo la invitación de participar o vender su inmueble. Actualmente funcionan servicios automotrices compatible con los usos del plan parcial.

Los inmuebles M029. 24, .05 y. 06, tienen varios dueños, pero todos pertenecientes a una misma familia, Hubo reunión de socialización en donde se realizó la invitación a participar o vender. En estos inmuebles funcionan servicios automotrices e industria.

Los inmuebles M029 .07 .08 y .09, pertenecen a un mismo dueño, grupo empresarial con excelente reputación. Posibilidad de avanzar en negocio inmobiliario a concretar entre las partes.

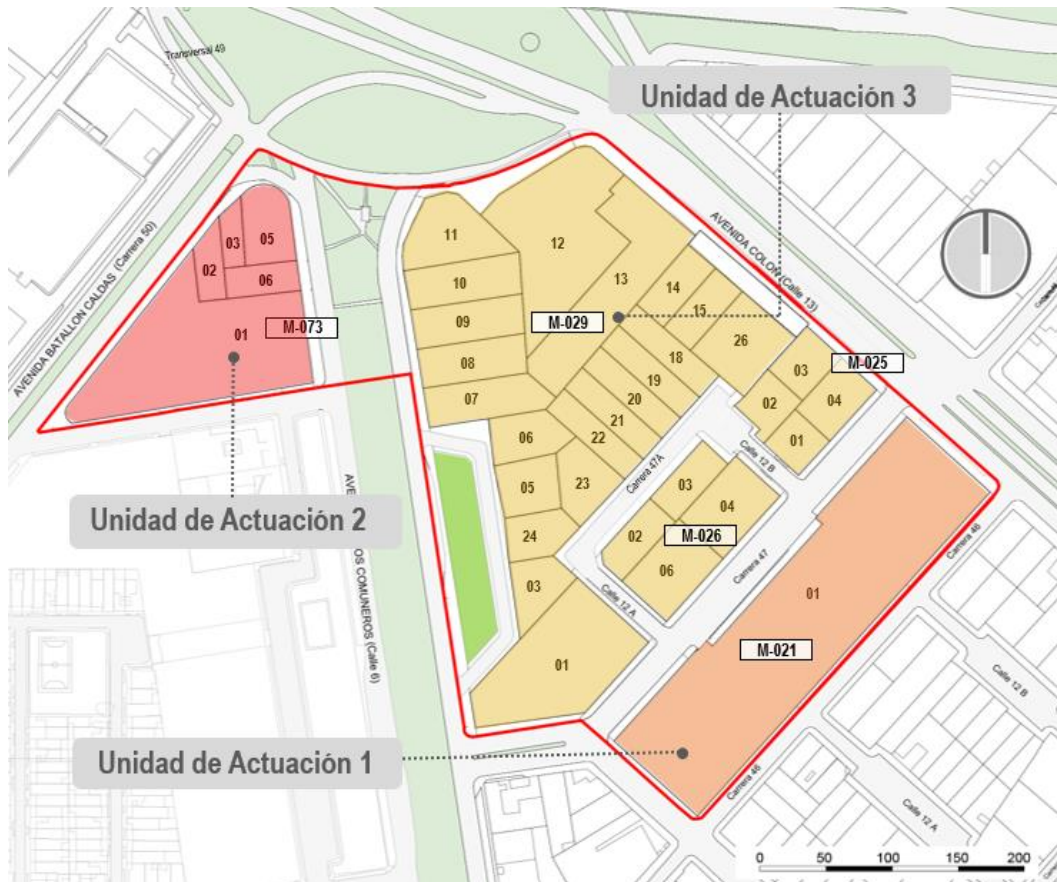
Los inmuebles M029 .10, se realizó la socialización con el propietario y se hizo la invitación de participar o vender su inmueble. Avances favorables en la negociación.

Los inmuebles M029 .11 y.12, pertenecen a un mismo dueño, prestigiosa marca de venta de vehículos de mayor tradición. Desean continuar en este sector, por lo cual estarían dispuestos a participar y recibir áreas de servicios y comercio del mismo proyecto en condiciones justas. Actor principal para el clúster de la movilidad.

El inmueble M029 .13, Los propietarios han participado en varias reuniones de socialización, también se les hizo la invitación de participar en el proyecto por el enfoque y tipo de empresa. En este inmueble opera importante empresa con excelente tradición de servicios automotrices, compatible con los usos del plan parcial.

Son 17 inmuebles adicionales de la UAU 3 en total, se realizó la socialización e invitación a participar en el proyecto. Con diferentes posturas en la negociación, por lo cual es importante avanzar con más reuniones para la gestión y negociación.

En conclusión, esta unidad de actuación tendrá 1 año adicional para la negociación de todos los inmuebles, realizar el acompañamiento hasta el cierre, brindar las asesorías especializadas y socializar los programas de participación en el plan parcial. Varios de estos propietarios tienen usos de servicios automotrices y urbanos que se pueden incorporar en los usos del proyecto a desarrollar. Su estado jurídico saludable permitirá la vinculación a la fiducia. Existe solamente 1 predio que presenta conflictos jurídicos que hacen parte de la etapa 2 del desarrollo de esta unidad, el cual tendrá 12 meses para sanear por medio de los mecanismos de gestión predial para desarrollar eficazmente el proyecto. De ser necesario para involucrar al porcentaje restante de propietarios se vinculará a la entidad respectiva por medio de la cual a través de la concurrencia a favor de terceros garantizará el 100% de la manzana conformada en el Plan Parcial según el artículo 37 del Decreto 804 de 2018.

PLANO URBANÍSTICO UNIDADES DE ACTUACIÓN PLAN PARCIAL “NUEVA ARANDA”

Cada Unidad de Actuación Urbanística que conforma el Plan Parcial “Nueva Aranda” será urbanizada y construida como una unidad de planeamiento independiente, es decir, su desarrollo no dependerá de la ejecución de la otra.

1.2 VEHÍCULO FIDUCIARIO

Proyectos Arquitectónicos P.A S.A.S constituirá un Fideicomiso de administración matriz, en el que los propietarios actuales realizarán el aporte de los inmuebles con el fin de hacer parte del Plan Parcial Nueva Aranda. Inicialmente, los derechos fiduciarios del fideicomiso serán del actual titular jurídico del inmueble, a futuro el fideicomitente cederá estos derechos a Proyectos Arquitectónicos S.A.S. o a quien designe, una vez se cumplan las condiciones de la negociación entre las partes.

La finalidad del Fideicomiso es mantener la titularidad jurídica del inmueble transferido al Fideicomiso en calidad de aporte del Fideicomitente y administrarlo de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato. El fideicomiso puede incluir la regulación de las condiciones de la negociación entre las partes, sustituyendo incluso la promesa de compraventa y generando una mayor proyección, ya que el inmueble queda en cabeza del fideicomiso y puede comprometerse o gravarse directamente.

1.3 RESTITUCIÓN DE APORTES

En el capítulo de las Unidades de Actuación Urbanística se describen las negociaciones con cada uno de los propietarios que se han adelantado, como también los porcentajes acordados para la venta pura o inversión en el proyecto. Las negociaciones de los inmuebles están sustentadas en avalúos comerciales certificados que indican cuales son los valores comerciales actuales de cada inmueble y un estudio de mercado que indica cuales son los valores comerciales aproximados de las nuevas áreas de comercio y servicios del proyecto.

Se entiende por aporte los bienes inmuebles (lote, construcción o mixta) y los aportes de capital. Dado que en el Plan Parcial pueden participar diferentes tipos de agentes aportando tierra o capital, cada uno debe tener opciones de retorno por su participación. En el segundo escenario Proyectos Arquitectónicos P.A SAS siendo el promotor del proyecto junto con sus socios inversionistas, aportaran el 100% del capital vía Equity o Deuda, que se requieren después de las ventas en cada etapa, para el desarrollo del proyecto hasta su finalización (Costos Directos, Indirectos y Financieros) y del capital que se necesita para la compra de los inmuebles negociados. Todo lo anterior a través del Fideicomiso para garantizar la transparencia de los recursos y el cumplimiento de la debida diligencia.

1.4 VALORACIÓN DEL APORTE

La valoración de los aportes se precisará de acuerdo a las negociaciones con cada uno de los propietarios en función de la inversión total del proyecto. Se contemplan de manera específica el aporte de los bienes inmuebles de los propietarios actuales y el capital para el desarrollo del proyecto urbano. En la siguiente tabla se detallan los aportes en inmuebles por Unidad de Actuación, los predios que hacen parte del proyecto tienen avalúos comerciales realizados por la empresa Avalúos Capital y se encuentra como anexo a la formulación:

CUADRO DE ÁREAS POR MANZANA - PPRU NUEVA ARANDA								
UNIDADES DE ACTUACIÓN	MNZ (IDENTIFICACIÓN CATASTRAL)	IDENTIFICACION PREDIAL	No. MATRICULA	ÁREA DE PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL	ÁREA DE PREDIOS Y LINDERO TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL	DIRECCIÓN	CHIP CATASTRAL
UAU 1 ALMAVISTA	M-021	001	PH	13.579,8	13.579,8	16.252	Calle 13 No 46-39	Propiedad Horizontal
UAU 2 (6-50)	M-073	001	50C-578293	4.794,1	7.453,3	3.881	Carrera 50 No 5G 75	AAA0036PPSY
		005	50C-1274923	1.064,0		1.094	Calle 6 No. 49 21	AAA0036PPXS
		006	50C-1274921	643,9		860	Calle 6 No. 49 09	AAA0036PPYN
		003	50C-1274922	395,2		504	Carrera 50 No 5F 98	AAA0036PPUH
		002	50C-1274920	556,1		428	Carrera 50 No 5F 92	AAA0036PPTD
UAU 3 ARANDA	M-029	001	50C-1370599	4.126,6	38.439,6	1.216	Carrera 47 No 12-43	AAA0036RESK
		003	50C-1261119	880,2		710	Calle 6 No 47-26	AAA0036REUZ
		0024	50C-1261120	812,6		865	Calle 6 No 47-38	AAA0036REXR
		005	50C-1261121	962,0		731	Calle 6 No 47-48	AAA0036REYX
		006	50C-1261122	983,3		1.023	Calle 6 No 47-58	AAA0036REZM
		007	50C-491168	1.344,4		1.324	Calle 6 No 47-92	AAA0036RFAW
		008	50C-491167	1.214,8		1.119	Calle 6 No 49-14	AAA0036RFBS
		009	50C-491166	1.260,1		1.243	Calle 6 No 49-26	AAA0036RFCN
		010	50C-491165	1.341,3		2.201	Calle 6 No 49-38	AAA0036RFDE
		011	50C-491109	1.565,5		729	Calle 6 No 49-70	AAA0036RFEP
		012	50C-491110	4.476,4		3.371	Calle 13 No 47-95	AAA0036RFFZ
		013	50C-491112	3.432,7		3.571	Calle 13 No 47-67	AAA0036RFHK
		014	50C-1261129	814,2		1.143	Calle 13 No 47-61	AAA0036RFJZ
		015	50C-1261130	803,6		1.108	Calle 13 No 47-51	AAA0036RFKC
	026	50C-1446984	1.601,2	388		Calle 13 No 47-43	AAA0172SYZM	
	018	50C-1261128	884,4	991		Carrera 47A No 12A-95	AAA0036RFNX	
	019	50C-1261127	867,7	750		Carrera 47A No 12A-85	AAA0036RFOM	
	020	50C-1261126	852,3	1.021		Carrera 47A No 12A-73	AAA0036RFPA	
	021	50C-1261125	849,7	967		Carrera 47A No 12A-61	AAA0036RFRJ	
	022	50C-1261124	837,7	1.097		Carrera 47A No 12A-49	AAA0036RFSY	
	023	50C-1261123	1.010,1	0		Carrera 47A No 12A-25	AAA0036RFTD	
	M-025	003	50C-1348892	785,4		954	Calle 13 No 47-35	AAA0036RDEP
		004	50C-1397262	937,5		918	Carrera 47 No 12B-53	AAA0036RDFZ
		001	50C-1365962	629,8		614	Carrera 47 No 12B-05	AAA0036RDCN
		002	50C-1099939	688,2		721	Calle 12B No 47-38	AAA0036RDDE
	M-026	003	50C-131273	785,9		786	Calle 12B No 47-47	AAA0036RDJZ
		004	50C-92664	1.447,0		1.409	Carrera 47 No 12A-45	AAA0036RDKC
		006	50C-1499588	1.452,6		1.923	Carrera 47 No 12A-07	AAA0036RDLF
		002	50C-379002	792,4		180	Calle 12A No 47-40	AAA0036RDHK
TOTALES				59.472,6	59.472,6	56.089		

La remuneración de los aportes se hará mediante el mecanismo de valoración establecido en el instrumento fiduciario.

A continuación, se describen las 4 maneras de remuneración de aportes:

- En productos inmobiliarios o metros cuadrados construidos dentro del PPRU Nueva Aranda.
- En dinero.
- En explotación comercial.
- Combinación de cualquiera o algunas de las anteriores alternativas.



2. ESTRATEGIA DE GESTIÓN FINANCIERA

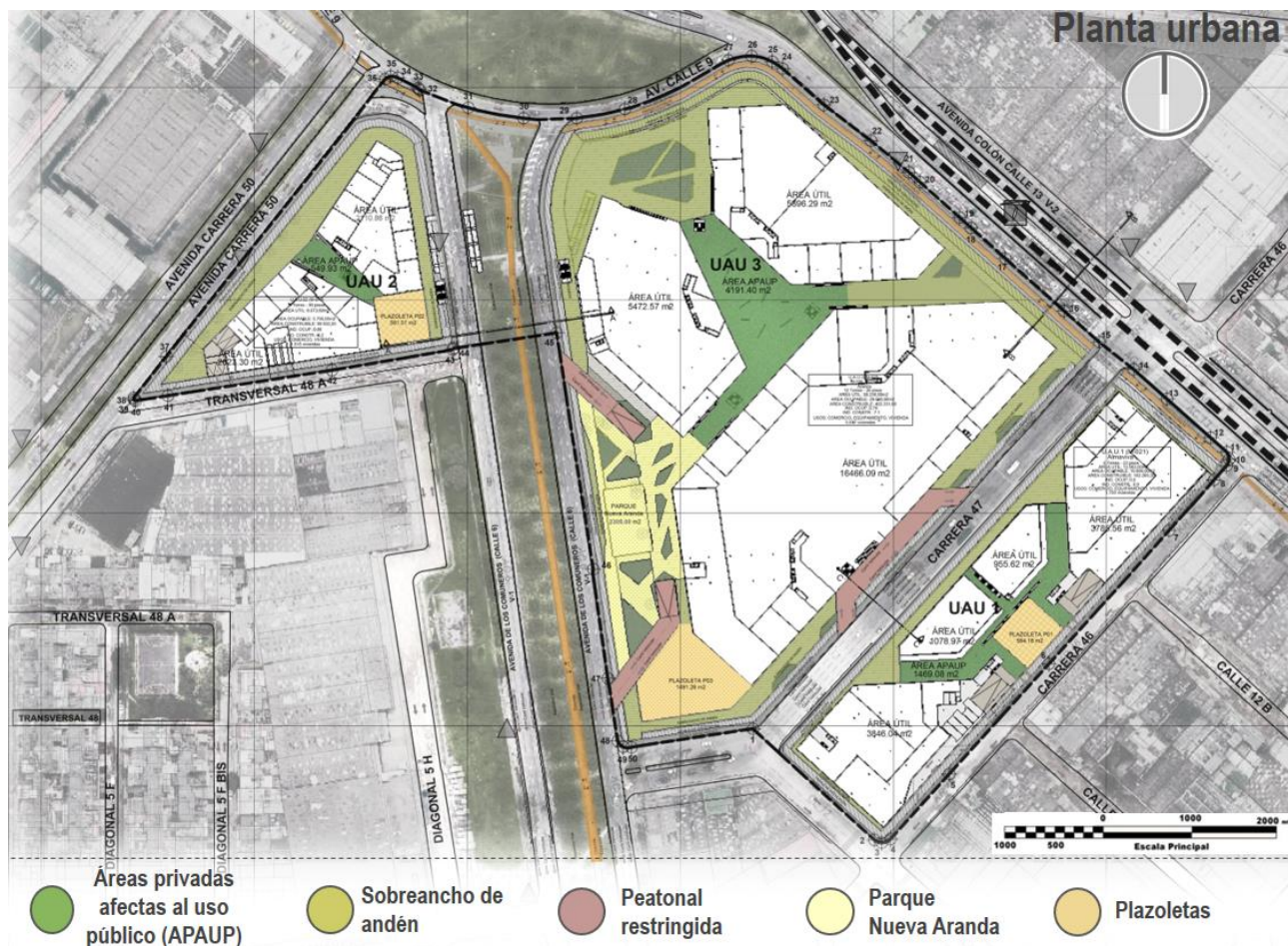
Con el objetivo de financiar la ejecución del Plan Parcial y sus respectivas Unidades de Actuación Urbanística, se acudirá a la vinculación de inversionistas a través del instrumento fiduciario y fondos de capital privado con el propósito de obtener los recursos financieros necesarios para la gestión y construcción del proyecto, como también atender las cargas que se deban asumir de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

El área bruta total del PPRU Nueva Aranda es de **89.031 m²**, los cuales una vez cumplido con la exigencia de área de cesión de espacio público, el área de reserva vial y la redefinición del espacio público actual nos genera un área útil resultante total de **46.860 m²**.

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL NUEVA ARANDA	
ÍTEM	TOTAL
	ÁREA m2
ÁREA BRUTA	89.030,96
TOTAL ÁREAS PÚBLICAS	42.170,93
ÁREAS MALLA VIAL ARTERIAL	12.850,80
MALLA VIAL ARTERIAL AV. CENTENARIO (AC13) INTERSECCIÓN DE LAS AVENIDAS CENTENARIO, AMÉRICAS, COLÓN, BATALLÓN CALDAS Y COMUNEROS. RESERVA VIAL	9.709,65
RESERVA VIAL Andén Intersección Av. Centenario	3.474,56
RESERVA VIAL Calzada Intersección Av. Centenario	2.916,84
RESERVA VIAL Separador Intersección Av. Centenario	3.303,55
RESERVA VIAL Calle Peatonal Restringida	14,70
MALLA VIAL ARTERIAL AV. BATALLÓN CALDAS (AK 50)	729,51
RESERVA VIAL Av. Batallón Caldas AK 50	729,51
MALLA VIAL ARTERIAL AV. DE LOS COMUNEROS (AC 6)	926,40
RESERVA VIAL Andén Av. de los Comuneros AC 6	804,42
RESERVA VIAL Calle Peatonal Restringida	121,98
MALLA VIAL ARTERIAL AV. COLÓN (AC 13)	1.485,24
RESERVA VIAL Andén Av. Colón AC 13	1.485,24
ÁREA NETA URBANIZABLE SUELO OBJETO DE REPARTO (ANU)	76.180,16
VIAS LOCALES E INTERMEDIAS VEHICULARES	6.258,64
Carrera 47	4.960,09
Andén Carrera 47	1.598,69
Calzada Carrera 47	3.361,40
Calle 12	210,25
Tranversal 49	396,81
Carrera 46	691,49
ÁREAS PÚBLICAS PROPUESTAS (NO CESIÓN REHABILITACIÓN)	10.979,98
ESPACIO PÚBLICO PEATONAL (SOBREANCHO DE ANDÉN) NO CESIÓN REHABILITACIÓN	7.453,40
Sobreancho -01- NO CESIÓN Rehabilitación (S-01-NCR)	725,11
Sobreancho -02- NO CESIÓN Rehabilitación (S-02-NCR)	1.390,77
Sobreancho -03- NO CESIÓN Rehabilitación (S-03-NCR)	5.337,52
PLAZOLETAS (propuestas) NO CESIÓN REHABILITACIÓN	110,68
Plazoleta -02- NO CESIÓN Rehabilitación	87,50
Plazoleta -03- NO CESIÓN Rehabilitación	23,18
CALLE PEATONAL RESTRINGIDA - NO CESIÓN REHABILITACIÓN	871,81
PARQUE NUEVA ARANDA - NO CESIÓN REHABILITACIÓN	2.544,09
ÁREAS PÚBLICAS PROPUESTAS (CESIÓN OBLIGATORIA 20%)	11.894,53
CESIÓN ADICIONAL GRATUITA AL DISTRITO	187,0
TOTAL ÁREAS PÚBLICAS PROPUESTAS (CESIÓN)	12.081,52
PARQUE NUEVA ARANDA - CESIÓN	2,69
ESPACIO PÚBLICO PEATONAL (SOBREANCHO DE ANDÉN) CESIÓN	8.814,31
Sobreancho -01- CESIÓN (S-01-C)	1.865,01
Sobreancho -02- CESIÓN (S-02-C)	1.453,62
Sobreancho -03- CESIÓN (S-03-C)	5.495,68
PLAZOLETAS (propuestas) CESIÓN	2.527,35
Plazoleta -01- CESIÓN	564,18
Plazoleta -02- CESIÓN	494,01
Plazoleta -03- CESIÓN	1.469,15
CALLE PEATONAL RESTRINGIDA- CESIÓN	737,17
TOTAL ÁREAS PÚBLICAS	42.170,93

AREA ÚTIL TOTAL PPRU NUEVA ARANDA (SUMA MANZANAS)	46.860,03
MZ 021 ALMAVISTA (incluida APAUP)	11.135,07
APAUP MZ 021 ALMAVISTA	1.471,67
ÁREA ÚTIL RESULTANTE	9.663,40
MZ 073 (6-50) (incluida APAUP)	5.284,10
APAUP MZ 073 (6-50)	549,93
ÁREA ÚTIL RESULTANTE	4.734,17
MZ 3 ARANDA (incluida APAUP)	30.440,86
APAUP MZ 3 ARANDA	3.373,55
ÁREA ÚTIL RESULTANTE	27.067,31

En la siguiente ilustración se ve claramente la distribución de las áreas de espacio público y privado luego de cumplir con los porcentajes de cesión obligatorios y realizar la redefinición para el nuevo proyecto urbano. Dentro del “**PPRU Nueva Aranda**” se tienen 3 Unidades de Actuación Urbanística denominadas: UAU1 – Almazavista, UAU2 – 6.50 y UAU3 – Aranda. Actualmente no existen áreas de manejo diferenciado dentro de los predios del plan parcial.



Fuente, elaboración propia.

2.1 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

La Ley 388 de 1997 en el artículo 38 establece: “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.” Por lo anterior, el PPRU Nueva Aranda define el Reparto equitativo de cargas y beneficios como el mecanismo que garantice este propósito por medio de las Unidades de Actuación Urbanística.

El decreto 190 de 2004 en el artículo 29 establece: “El Reparto de Cargas y Beneficios aplicado a la escala del nivel local, entendido como el que se da al interior de los planes parciales para unidades de actuación urbanística.” En el PPRU Nueva Aranda el reparto equitativo de cargas y beneficios se constituye en el principal mecanismo de gestión financiera para obtener la viabilidad y la ejecución de los proyectos.

2.2 CUANTIFICACIÓN DE LAS CARGAS DEL PLAN PARCIAL

Las cargas están definidas como aquellas obligaciones que deben asumir los propietarios del suelo para acceder a los aprovechamientos urbanísticos que define el plan parcial. El Decreto 190 de 2004 en los artículos 34 y 35 clasifica las cargas del plan parcial en generales y locales.

Las cargas urbanísticas que debe asumir el “**Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Aranda**” están divididas en: Cargas Generales y Cargas Locales:

CARGAS GENERALES: Son aquellas cargas consideradas en el artículo 34 del decreto 190 de 2004 y para el PPRU Nueva Aranda aplica la siguiente:

1. La infraestructura vial arterial. En el cuadro de áreas del PPRU Nueva Aranda se encuentran como ÁREAS DE CARGA GENERAL, MALLA VIAL ARTERIAL e incluyen el costo de su construcción.

CONCEPTO CARGAS GENERALES	TOTAL PLAN PARCIAL	TOTAL COSTO/ obra nueva (\$COP)			TOTAL PLAN PARCIAL \$COP
	AREA (m2)	Valor m² Andén*	Valor m² Calzada vía arterial / Ciclovia	Valor m² Ciclovia	
CARGA GENERAL EJECUCIÓN DE OBRAS (ÁREAS MALLA VIAL ARTERIAL)	12,851	\$ 520,000	\$ 620,000	\$ 620,000	
MALLA VIAL ARTERIAL AV. CENTENARIO (AC13) INTERSECCIÓN DE LAS AVENIDAS CENTENARIO, AMÉRICAS, COLÓN, BATALLÓN CALDAS Y COMUNEROS. RESERVA VIAL	9,709.65				\$ 5,672,527,000
RESERVA VIAL Andén Intersección Av. Centenario	3,474.56	\$ 1,806,771,200			
RESERVA VIAL Calzada Intersección Av. Centenario	2,916.84		\$ 1,808,440,800		
RESERVA VIAL Separador Intersección Av. Centenario	3,303.55		\$ 2,048,201,000		
RESERVA VIAL Calle Peatonal Restringida	14.70		\$ 9,114,000		
MALLA VIAL ARTERIAL AV. BATALLÓN CALDAS (AK 50)	729.51				\$ 452,296,200
RESERVA VIAL Av. Batallón Caldas AK 50	729.51		\$ 452,296,200		
MALLA VIAL ARTERIAL AV. DE LOS COMUNEROS (AC 6)	926.40				\$ 493,926,000
RESERVA VIAL Andén Av. de los Comuneros AC 6	804.42	\$ 418,298,400			
RESERVA VIAL Calle Peatonal Restringida	121.98		\$ 75,627,600		
MALLA VIAL ARTERIAL AV. COLÓN (AC 13)	1,485.24				\$ 772,324,800
RESERVA VIAL Andén Av. Colón AC 13	1,485.24	\$ 772,324,800			
Ciclorutas (Todas UAU)	1,631.47		1,011,511,400		\$ 1,011,511,400
TOTAL CARGAS GENERALES \$COP	14,482				\$ 8,402,585,400

CARGAS LOCALES: Son aquellas cargas consideradas en el artículo 35 del decreto 190 de 2004 y para el PPRU Nueva Aranda aplican las siguientes:

1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
2. Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
3. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.
4. La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación. Generación de espacio público peatonal (sobreanchos de andén, parques y plazoletas), redefinición de vías de la malla vial local y de espacio público actual localizados dentro del área de intervención y conexiones peatonales.

Los puntos 1 y 4 se detallan en el cuadro de áreas del PPRU Nueva Aranda como ÁREAS PÚBLICAS CARGA LOCAL.

CONCEPTO CARGAS LOCALES Nota 1.	TOTAL \$COP
CARGAS LOCALES asociadas al sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal, más la cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación.	
UAU 1 - ALMAVISTA	\$ 4,247,328,324
Andén Carrera 47	\$ 333,840,000
Calzada Carrera 47	\$ 1,747,928,000
Calle 12	\$ 109,329,584
Carrera 46	\$ 359,574,800
Sobreancho -01- NO CESION Rehabilitación (S-01-NCR)	\$ 377,056,784
Sobreancho -01- CESIÓN (S-01-C)	\$ 969,805,200
Plazoleta -01- CESIÓN	\$ 349,793,956
UAU 2 - (6-50)	\$ 2,045,960,386
Tranversal 49	\$ 206,341,200
Sobreancho -02- NO CESION Rehabilitación (S-02-NCR)	\$ 723,200,400
Plazoleta -02- NO CESIÓN Rehabilitación	\$ 54,248,574
Sobreancho -02- CESIÓN (S-02-C)	\$ 755,882,400
Plazoleta -02- CESIÓN	\$ 306,287,812
UAU 3 ARANDA	\$ 9,471,660,600
Andén Carrera 47	\$ 497,478,800
Sobreancho -03- NO CESION Rehabilitación (S-03-NCR)	\$ 2,775,510,400
Plazoleta -03- NO CESIÓN Rehabilitación	\$ 14,371,600
CALLE PEATONAL RESTRINGIDA - NO CESIÓN REHABILITACIÓN	\$ 453,341,200
PARQUE NUEVA ARANDA - NO CESIÓN REHABILITACIÓN	\$ 1,577,335,800
Sobreancho -03- CESIÓN (S-03-C)	\$ 2,857,753,600
Plazoleta -03- CESIÓN	\$ 910,873,000
CALLE PEATONAL RESTRINGIDA- CESIÓN	\$ 383,328,400
PARQUE NUEVA ARANDA- CESIÓN	\$ 1,667,800
OTRAS CARGAS LOCALES	\$ 15,764,949,310
Puentes peatonales	\$ 4,247,680,000
SUBTOTAL CARGAS LOCALES asociadas al sistema vial intermedio y local y la cesión del suelo para espacio público. \$COP	\$ 20,012,629,310

El punto 2 se calculó con base en el diagnóstico detallado de la infraestructura y los esquemas de diseño de las ingenierías de servicios públicos del área de intervención. El trabajo fue realizado en equipo con las compañías **SOLINCON e HIDROOBRAS**.

CARGAS LOCALES asociadas a las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios	UAU 1	UAU 2	UAU 3
RED DE ALCANTARILLADO	\$ 1,295,061,600	\$ 863,374,400	\$ 2,258,436,000
RED DE ACUEDUCTO	\$ 380,376,300	\$ 333,584,200	\$ 733,960,500
RED ELÉCTRICA	\$ 1,105,556,100	\$ 737,037,400	\$ 1,842,593,500
RED DE TELECOMUNICACIONES	\$ 217,418,700	\$ 144,945,800	\$ 462,364,500
SUBTOTAL CARGAS LOCALES asociadas a redes de servicios públicos domiciliarios. \$COP	\$ 2,998,412,700	\$ 2,078,941,800	\$ 5,297,354,500

El punto 3 son los costos invertidos por los promotores Proyectos Arquitectónicos PA SAS, desde el año 2020 para la estructuración, gestión y formulación del Plan Parcial de renovación Urbana Nueva Aranda y así cumplir con todos los requisitos de los decretos: **A) Decreto 1077 de 2015, ARTÍCULO 2.2.4.1.1.7 “Formulación y radicación del proyecto de plan parcial, elaboración de la propuesta completa del plan parcial.” B) Decreto 080 de 2016, Subcapítulo 2 Requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana y C) Decreto 804 de 2018.**

A continuación, se hace un resumen de todas las empresas que participaron y el alcance de su labor en el Plan Parcial Nueva Aranda:

- 1. SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA Y CONSULTORIA SOLINCON LTDA:** Elaboración del levantamiento topográfico de precisión georreferenciado con cabida y linderos de 35 predios, obteniendo la representación gráfica del terreno en planimetría, altimetría e inventario de redes de servicios públicos existentes, complementado con los detalles visuales y circunvecinos existentes, así como vías de acceso y espacio público del Plan Parcial Nueva Aranda.
- 2. HIDROOBRAS S.A:** Elaboración del diagnóstico y formulación de redes de acueducto y alcantarillado, desarrollo conceptual y diseños esquemáticos del sistema de acueducto, sistema de aguas residuales y sistema de manejo de aguas lluvias del Plan Parcial Nueva Aranda, para lograr la factibilidad de redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB).
- 3. HIDROOBRAS S.A:** Elaboración del diagnóstico y formulación de redes eléctricas de media tensión, diseños esquemáticos del alumbrado público del urbanismo, prediseño de iluminación de vías y parques, prediseño de carga de alumbrado público y planimetría del Plan Parcial Nueva Aranda para lograr la factibilidad de servicios públicos por parte de la empresa ENEL CODENSA.
- 4. AMBIENTE Y COMUNIDAD CONSULTORES SAS:** Elaboración del componente socioambiental, análisis del área de influencia directa e indirecta, descripción de la caracterización ambiental en la zona del proyecto.

Teniendo en cuenta componentes físicos, bióticos, socioeconómico, cultural y evaluación de impacto ambiental del Plan Parcial Nueva Aranda para lograr la aprobación del componente socioambiental por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA).

5. **RETAIL & INTELLIGENCE SAS:** Elaboración del estudio de mercado integral para evaluar la viabilidad comercial, de servicios y gastronómica del Plan Parcial Nueva Aranda, buscando identificar la zona de influencia y estableciendo el tamaño del mercado potencial. Reconocer áreas de oportunidad mediante el trabajo de campo exploratorio y recomendar las posibles alternativas sobre el tamaño, tipo, concepto, oferta, etc. y así orientar la comercialización de los espacios con base a la venta estimada por metro cuadrado. El resultado del estudio arroja rangos de precios en arriendo y venta, conformando el producto final de acuerdo con las expectativas de los clientes potenciales.
6. **WIESNER & RUGELES ASESORES SAS – ABOGADOS:** Asesoría jurídica integral en relación con: Elaboración y revisión del proyecto de decreto de adopción del Plan Parcial Nueva Aranda, adopción del instrumento de planeamiento urbano mediante el cual se desarrollarán y complementarán las disposiciones del plan de ordenamiento territorial de acuerdo a las autorizaciones emanadas en las normas urbanísticas generales. Adicionalmente asesoría técnica permanente hasta su culminación y las etapas de formulación, revisión, concertación, consulta y adopción del instrumento de planeamiento urbano.
7. **MOBILE CONSULTORIA EN MOVILIDAD SAS:** Elaboración del diagnóstico, formulación, planeación y desarrollo del estudio de tránsito y demanda de usuarios para el Plan Parcial Nueva Aranda. Caracterización del proyecto a través de su localización, malla vial, usos del suelo, área de influencia y sus intersecciones, distribución espacial y área edificable, etapas de ejecución, cálculo de volúmenes vehiculares en situación preCovid y posCovid, más la accesibilidad del proyecto urbano. Los estudios fueron realizados 3 veces debido a la pandemia y al proyecto del IDU Troncal Transmilenio Calle 13.
8. **AVALÚOS CAPITAL SAS:** Elaboración y tasación de 35 avalúos comerciales con los parámetros de la NIC SP y RCP; desarrollándose bajo las normas NIIF de conformidad con el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 de 2008. Investigación y consolidación de la información física y jurídica de las 35 propiedades privadas objeto de estudio que hacen parte del Plan Parcial Nueva Aranda.
9. **MARIO GARCIA RODRIGUEZ:** Abogados y especialistas en Gestión Social. Elaboración del documento Plan de Gestión Social del Plan Parcial Nueva Aranda en etapa de formulación, cumpliendo con los parámetros del decreto 080 de 2016 para planes parciales de renovación urbana. Levantamiento de información preliminar del área de influencia directa y elaboración del diagnóstico socioeconómico. Recomendaciones y ajustes que realicen las instituciones públicas en acompañamiento al proceso de viabilidad y aprobación del Plan de Gestión Social.
10. **ARQUITECTO MITCHEL PALOMINO:** Elaboración y análisis técnico, cartográfico catastral y urbanístico de los 35 predios que hacen parte del Plan Parcial Nueva Aranda. Adicionalmente la revisión jurídica y estudio de títulos de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles relacionados para determinar si existe

diferencias entre la revisión física y jurídica de las áreas estipuladas en Catastro y en los títulos de los inmuebles.

11. CASTELLANOS Y GOMEZ ASOCIADOS LTDA: Profesionales en gestión inmobiliaria miembro de la lonja de propiedad raíz de Bogotá y socios activos de Metrocuadrado.com, encargados de coordinar los acercamientos individuales con cada uno de los actores del proyecto permitiéndonos llevar a cabo una gestión integral personalizada en equipo con los promotores, brindando a los actores la orientación sobre los beneficios de la integración inmobiliaria al ser parte del proyecto.

12. PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS P.A SAS: Es el PROMOTOR del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Aranda y responsable de la estructuración, gestión y formulación del proyecto urbano desde sus inicios en el año 2020. Lideres del equipo interdisciplinar de alto nivel que ha estado trabajando con la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades del distrito para la adopción del Plan Parcial. Ha realizado directamente los siguientes trabajos:

- Estructuración y Conceptualización del PPRU Nueva Aranda.
- Elaboración del Documento Técnico de Soporte.
- Elaboración de la Estrategia de Gestión y Financiación y la factibilidad financiera del proyecto urbano, con un equipo financiero especializado en desarrollos inmobiliarios.
- Elaboración de los diseños urbanísticos de detalle del Plan Parcial, incluyendo todos los planos del diagnóstico y los planos normativos de la formulación. Desarrollados con las tecnologías BIM, a la vanguardia global.
- Elaboración de los esquemas de diseño de los proyectos arquitectónicos de las 3 unidades de actuación urbanística, con el objetivo de realizar de manera responsable y acertada la cuantificación general de la edificabilidad total y la cuantificación financiera de la intervención. Desarrollados con las tecnologías BIM.
- Coordinación de los equipos interdisciplinarios, las entidades distritales y la participación de los propietarios originales en el plan parcial.
- Actualizaciones y correcciones del proyecto para la formulación ajustada, aportando la información técnica adicional.
- Gestión y gerencia integral del proyecto urbanístico desde noviembre del 2020, fecha de radicación de la formulación del PPRU Nueva Aranda ante la Secretaría Distrital de Planeación.

Con el objetivo de cumplir con todos los requisitos y el procedimiento para la formulación y adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Aranda y en correspondencia al artículo 2.2.4.1.1.7 “Formulación y Radicación del proyecto de plan parcial” del decreto 1077 de 2015, el promotor Proyectos Arquitectónicos P.A elaboró la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en la ley, anexando todos los documentos exigidos en el decreto 1077 de 2015, el decreto 804 de 2018, el decreto 080 de 2016 y el decreto 190 de 2004.

CARGAS LOCALES asociadas a la formulación y gestión del PPRU Nueva Aranda Nota 2.	UAU 1	UAU 2	UAU 3
Estructuración, gestión y elaboración del Documento Técnico Soporte	\$ 2.143.190.000	\$ 1.658.000.000	\$ 5.290.000.000
Proyecto urbanístico de 89,000 m2 de área total, que incluye Planos de diagnóstico, Planos normativos de la formulación, Delimitación del área de planificación y Delimitación de las UAU. Elaborados con tecnologías BIM.	\$ 1.931.000.000	\$ 1.428.000.000	\$ 4.950.000.000
Estrategia de Gestión y Financiación y Diseños de los esquemas básicos arquitectónicos de las 3 UAU, 672.000 m2 de conceptualización, para la Cuantificación general de la edificabilidad total y la factibilidad financiera. Elaborados con tecnologías BIM.	\$ 2.667.000.000	\$ 1.873.000.000	\$ 5.889.000.000
Estudios técnicos multidisciplinarios, diseños de ingeniería básica y conceptual, propuesta del proyecto de decreto, asesorías, actualizaciones y correcciones a la formulación.	\$ 2.140.000.000	\$ 1.750.000.000	\$ 5.425.000.000
SUBTOTAL CARGAS LOCALES asociadas a la formulación y gestión del Plan Parcial. \$COP	\$ 8.881.190.000	\$ 6.709.000.000	\$ 21.554.000.000

PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Nota 3.	UAU 1	UAU 2	UAU 3
PLAN DE GESTIÓN SOCIAL	\$ 505.138.650	\$ 373.363.350	\$ 1.317.753.000
ESTRATEGIA DE ACCIÓN CON LOS PROPIETARIOS PARA MITIGAR LOS IMPACTOS ECONÓMICOS, TALES COMO ARRENDAMIENTOS TEMPORALES, TRASLADOS Y AYUDAS MONETARIAS.	\$ 7.286.800.000	\$ 5.384.960.000	\$ 17.610.700.000
SUBTOTAL CARGAS LOCALES asociadas al Plan de Gestión Social \$COP	\$ 7.791.938.650	\$ 5.758.323.350	\$ 18.928.453.000

	UAU 1	UAU 2	UAU 3
TOTAL CARGAS LOCALES PP NUEVA ARANDA \$COP	\$ 24.895.836.074	\$ 17.314.331.136	\$ 57.800.076.100

Las cargas urbanísticas definidas en este documento cumplen con las exigencias contempladas en el decreto 804, en el capítulo 3, artículos 24 al 31 con el propósito de acceder a la edificabilidad permitida y con las exigencias del decreto 190 de 2004. Las cargas locales incluyen el diseño, dotación y construcción del espacio público intervenido y rehabilitado, paisajismo, redes secundarias locales y domiciliarias de servicios públicos y conexiones peatonales aéreas. También dentro de las cargas locales están las asociadas a la formulación y gestión del plan parcial y el Plan de gestión social dirigido a los propietarios originales.

Para el espacio público se tuvieron en cuenta los valores de referencia de construcción y conservación del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, complementado por cotizaciones de empresas privadas.

Como contraprestación de los beneficios generados por la norma de edificabilidad en el “PPRU Nueva Aranda” y en concordancia con el **artículo 27 del decreto 804 de 2018**, donde se establecen las cargas urbanísticas para la generación de equipamiento y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgado, se concluye que debido a que el ICb de las 3 unidades de actuación es mayor a 2,5 de acuerdo a las UPZ 108 Zona Industrial y UPZ 43 San Rafael, no se debe pagar este rubro.

Rango de ICb del predio a desarrollar	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (ICa)
Predios con ICb menor a 2.20	0,05 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.20 y menor a 2.50	0,02 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.50	No aplica.

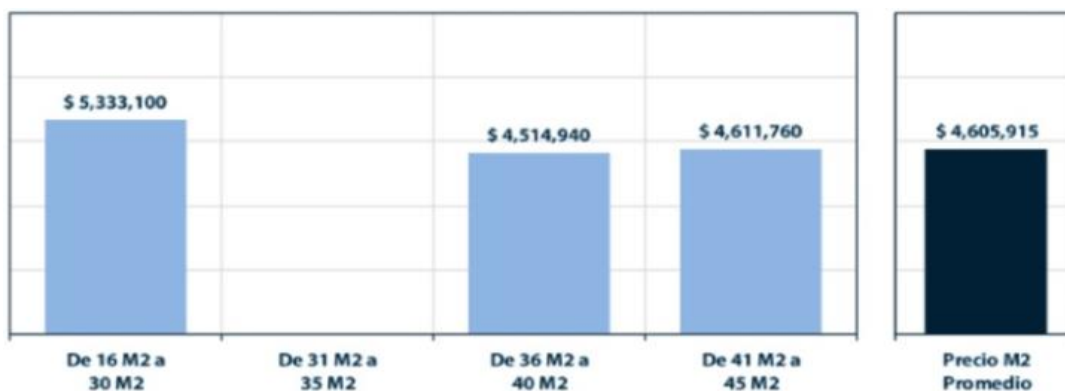
Fuente, Decreto 804 de 2018.

2.3 CUANTIFICACIÓN DE LOS BENEFICIOS

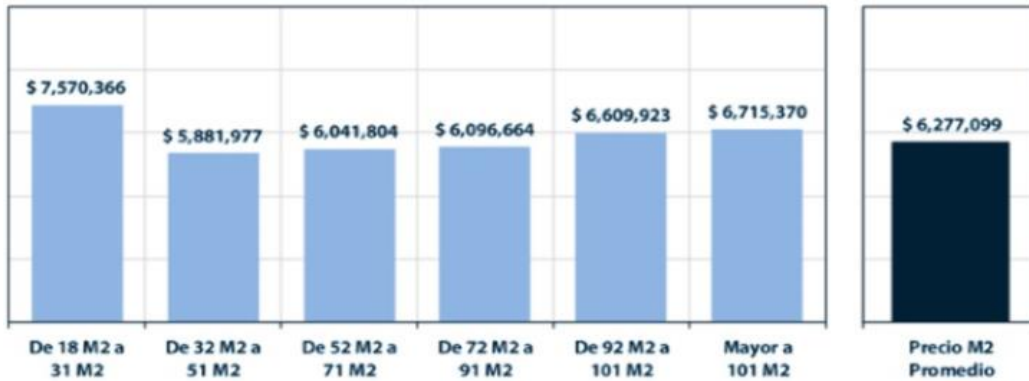
El Plan Parcial Nueva Aranda tendrá un componente de vivienda de 7.260 unidades, de los cuales el 85% corresponde a Vivienda de Interés Social y plataformas comerciales y de servicios en los 2 primeros niveles que comprenden un total de 100.000 m², generando compacidad en la pieza urbana y optimización del uso del suelo a través del redesarrollo orientado al transporte sostenible y la densificación. A continuación, se presentan los valores comerciales x m² de vivienda, comercio, servicios y dotacionales para el cálculo de las ventas totales del PPRU Nueva Aranda con dos fuentes de información: Valor de la vivienda de interés social en proyectos de renovación urbana con un valor máximo de 175 SMMLV de acuerdo al decreto 1077 de 2015 (decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio) y el decreto 583 de 2017. El proyecto ofrece diferentes tipos de productos que van desde apartaestudios de 36 m², VIS de 42 m², hasta apartamentos de 78 m² garantizando que el 85% de las viviendas apliquen a los beneficios de vivienda de interés social.

Para cuantificar los valores comerciales de la plataforma comercial, de servicios y dotacionales que incluye un componente robusto de venta y servicios automotrices y de la movilidad sostenible, se realizó un estudio de mercado (anexo) hecho por la empresa Retail & Intelligence, que cuentan con amplia experiencia en el sector. Con el propósito de manejar un escenario conservador para el cálculo de los beneficios se tuvo en cuenta el estudio de mercado, el Plan de Gestión Social y la integración de los propietarios actuales al proyecto, adelantando el cierre comercial del proyecto en un 50% del componente comercial y de servicios ya que se encuentran en negociaciones avanzadas para venta o arriendo a largo plazo. Se destinarán 50,000 m² para el Cluster Automotriz y de Movilidad Sostenible potenciando la memoria urbana del sector y garantizando la viabilidad del proyecto.

Precio promedio Vivienda VIS mercado, Fuente estudio de mercado. **Precio promedio \$4.605.915 de pesos.**



Precio promedio Vivienda Tipo 3, Fuente estudio de mercado. **Precio promedio \$6.277.099 de pesos.**



Precio promedio Comercio, Servicios y Dotacional, Fuente estudio de mercado.

COMERCIO Y SERVICIOS		
VENTA	DESDE	HASTA
CONCESIONARIO AUTOMOTRIZ	\$ 8.750.000,0	\$ 11.250.000,0
CONCESIONARIO MOTOS	\$ 7.500.000,0	\$ 8.750.000,0
MOVILIDAD SOSTENIBLE	\$ 6.875.000,0	\$ 8.125.000,0
COMERCIO Y SERVICIOS (PROXIMIDAD)	\$ 6.250.000,0	\$ 7.500.000,0
FAST FOOD - RESTAURANTES	\$ 10.000.000,0	\$ 10.625.000,0
CONSULTORIOS	\$ 7.500.000,0	\$ 8.125.000,0

Precio promedio propuesto para los componentes del PPRU Nueva Aranda.

VALOR COMERCIAL (\$COP) X M2 PRODUCTOS			
PARÁMETROS COMERCIALES	UAU 1	UAU 2	UAU 3
Valor venta m² Vivienda VIS	\$ 4,550,000	\$ 5,950,000	\$ 5,150,000
Valor venta m² Vivienda Tipo 3		\$ 6,350,000	\$ 5,350,000
Promedio valor m2 Comercio y Servicios	\$ 8,900,000	\$ 8,900,000	\$ 9,000,000
Valor venta m² Servicios Salud y Educativo	\$ 9,200,000	\$ 9,200,000	\$ 9,400,000
Valor venta Parqueadero unidad	\$ 27,000,000	\$ 27,000,000	\$ 27,000,000

USO	UNIDADES DE VIVIENDA			TOTAL PPRU
	UAU 1 ALMAVISTA	UAU 2 6-50	UAU 3 ARANDA	
Vivienda de Interes Social VIS (obra gris)	1,770	610	3,620	6,000
Vivienda Tipo 3		610	650	1,260
Servicios Turísticos Suites		800		
TOTAL				7,260

Con un total de 7.260 unidades de vivienda, el proyecto impactara positivamente con un producto de buena calidad a precios accesibles a un mercado que actualmente está solicitando 90,000 viviendas al año de acuerdo a estudios de demanda de la Alcaldía de Bogotá. Los proyectos de VIS en Bogotá en este sector son pocos ya que la mayor oferta se presenta en las periferias de la ciudad y los municipios aledaños causando problemas de movilidad para la capital.

El valor total de los beneficios de venta es de **\$2,753,934,850,000 de pesos** correspondiente al total de las 3 unidades de actuación del proyecto y por separado como se muestra en la siguiente tabla:

USO	VENTAS \$COP			
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL PPRU \$COP
Vivienda de Interés Social (VIS)	\$ 404,545,050,000	\$ 95,200,000,000	\$ 783,006,000,000	\$ 1,282,751,050,000
Vivienda TIPO 3	\$ -	\$ 250,825,000,000	\$ 238,117,800,000	\$ 488,942,800,000
Comercio Metropolitano	\$ 48,950,000,000	\$ 30,705,000,000	\$ 184,500,000,000	\$ 264,155,000,000
Servicios Automotrices Urbano	\$ 66,750,000,000	\$ 35,600,000,000	\$ 204,300,000,000	\$ 306,650,000,000
Comercio y Servicios	\$ 16,020,000,000	\$ 25,810,000,000	\$ 135,000,000,000	\$ 176,830,000,000
Dotacional Educativo	\$ 47,840,000,000	\$ 4,416,000,000	\$ 17,860,000,000	\$ 70,116,000,000
Dotacional Salud	\$ 30,360,000,000	\$ -	\$ 87,420,000,000	\$ 117,780,000,000
SUBTOTAL PPRU	\$ 614,465,050,000	\$ 442,556,000,000	\$ 1,650,203,800,000	\$ 2,707,224,850,000
	23%	17%	60%	
Parqueaderos (unds)	\$ 8,046,000,000	\$ 9,963,000,000	\$ 28,701,000,000	\$ 46,710,000,000
TOTAL PPRU	\$ 622,511,050,000	\$ 452,519,000,000	\$ 1,678,904,800,000	\$ 2,753,934,850,000

2.4 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad final propuesta para el plan parcial son **473.734 m2 de construcción**, de los cuales 444.489 m2 son áreas vendibles del proyecto teniendo en cuenta las condiciones volumétricas y normativas establecidas en el Decreto 804 de 2018. Descritas en el siguiente cuadro:

USO	ÁREA CONSTRUIDA (M2)			
	UAU 1 ALMAVISTA	UAU 2 6-50	UAU 3 ARANDA	TOTAL PPRU
Vivienda de Interes Social VIS (obra gris)	88,911	16,000	152,040	256,951
Vivienda Tipo 3	0	39,500	44,508	84,008
Comercio Metropolitano	5,500	3,450	20,500	29,450
Servicios Automotrices Urbano	7,500	4,000	22,700	34,200
Comercio y Servicios	1,800	2,900	15,000	19,700
Dotacional Educativo	5,200	480	1,900	7,580
Dotacional Salud	3,300	0	9,300	12,600
% DE CIRCULACIÓN QUE SUMAN AL I.C	10,000	745	18,500	29,245
EDIFICABILIDAD FINAL PROPUESTA PPRU NUEVA ARANDA	122,211	67,075	284,448	473,734
Indice de Construcción x UAU	9.00	9.00	7.40	
Indice de Ocupación resultante x UAU	0.8	0.7	0.8	
Área util propuesta	11,135.07	5,284.10	30,440.86	
Área predio original (Según decreto 804 de 2018)	13,579.80	7,453.27	38,439.57	

2.5 APROVECHAMIENTOS

El Plan Parcial “Nueva Aranda” es un proyecto de gran escala de uso mixto (Residencial, Comercio, Servicios y Dotacionales), cuenta con 3 Unidades de Actuación Urbana, cada una está conformada por una plataforma de comercio y servicios de tres niveles y en la parte superior de la edificación el componente de vivienda en densificación.



Vivienda de Interés Social VIS – 6.000 U.

Vivienda Tipo 3 – 1.260 U.

Servicios Turísticos Suites – 800 U.



2.6 COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Los costos directos del Plan Parcial Nueva Aranda están calculados en base a cotizaciones con constructoras privadas aliadas y la revista Construdata, teniendo en cuenta un incremento porcentual del 5% de ser necesario para imprevisto e inflación en el análisis de precios unitarios. El costo directo del plan parcial Nueva Aranda es de \$1,379,857,986,000 de pesos.

USO	UAU 1 ALMAVISTA		UAU 2 6-50	
	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	VALOR ÁREA CONSTRUIDA (m2) \$COP	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	VALOR ÁREA CONSTRUIDA (m2) \$COP
MT2 VIVIENDA	88,911	\$ 160,039,800,000	55,500	\$ 127,650,000,000
COSTO X M2 VIVIENDA	\$ 1,800,000		\$ 2,300,000	
MT2 COMERCIO Y SERVICIOS	14,800	\$ 29,600,000,000	10,350	\$ 20,700,000,000
COSTO X M2 COMERCIO	\$ 2,000,000		\$ 2,000,000	
MT2 DOTACIONALES	8,500	\$ 17,000,000,000	480	\$ 960,000,000
COSTO X M2 DOTACIONALES	\$ 2,000,000		\$ 2,000,000	
MT2 PARQUEADEROS	22,600	\$ 47,460,000,000	15,680	\$ 32,928,000,000
COSTO X M2 PARQUEADEROS	\$ 2,100,000		\$ 2,100,000	
MT2 CIRCULACIONES Y ÁREAS COMUNES	28,490	\$ 45,584,000,000	22,140	\$ 35,424,000,000
COSTO X M2 CIRCULACIONES Y ÁREAS COMUNES	\$ 1,600,000		\$ 1,600,000	
ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO (APAUP)	1,472	\$ 735,836,800	550	\$ 274,964,000
COSTO X M2 APAUP	\$ 500,000		\$ 500,000	
MT2 Y VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS \$COP	164,773	\$ 300,419,636,800	104,700	\$ 217,936,964,000

UAU 3 ARANDA		TOTAL PPRU NUEVA ARANDA \$COP
EA CONSTRUIDA (m2)	VALOR ÁREA CONSTRUIDA (m2) \$COP	
196,548	\$ 432,405,600,000	\$ 720,095,400,000
\$ 2,200,000		
58,200	\$ 139,680,000,000	\$ 189,980,000,000
\$ 2,400,000		
11,200	\$ 26,880,000,000	\$ 44,840,000,000
\$ 2,400,000		
49,900	\$ 109,780,000,000	\$ 190,168,000,000
\$ 2,200,000		
88,750	\$ 150,875,000,000	\$ 231,883,000,000
\$ 1,700,000		
3,135	\$ 1,880,785,200	\$ 2,891,586,000
\$ 600,000		
407,733	\$ 861,501,385,200	\$ 1,379,857,986,000

2.7 COSTOS INDIRECTOS

Los costos indirectos del Plan Parcial Nueva Aranda están calculados en base a cotizaciones con empresas consultoras asociadas al proyecto, como también utilizamos un estimado porcentual sobre el total de las ventas que incluye todas las actividades complementarias a la construcción que garantizaran el desarrollo del mismo. Teniendo en cuenta diferentes factores como la renovación urbana en Bogotá y la estructuración financiera del proyecto, hemos realizado un presupuesto en un escenario conservador que incluye los gastos financieros que se generan debido a la estructura financiera del 100% del proyecto Nueva Aranda.

COSTOS INDIRECTOS	%	UAU 1	UAU 2	UAU 3	VALOR TOTAL \$COP
		23%	17%	60%	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS \$COP	22,20%	\$ 140.615.913.441	\$ 103.933.501.239	\$ 366.824.122.020	\$ 611.373.536.700
FINANCIEROS (Intereses 5%)	5%	\$ 25.579.337.634	\$ 18.437.644.054	\$ 70.385.450.941	\$ 114.402.432.628

3. BALANCE Y VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL

El método (técnica) residual que se describe en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo utilizamos para determinar el valor comercial de los terrenos del proyecto; Como primer paso plantea estimar el monto total de las ventas conforme al mercado del producto final; a las ventas totales se le restan los costos totales (Costos Directos, Indirectos y Financieros) y la Utilidad esperada; en base a las factibilidades jurídica, técnica y comercial. Bajo el principio de mayor y mejor uso combinado diferentes usos e intensidades para obtener la mayor rentabilidad posible dentro de las posibilidades legales y físicas.

CONCEPTO	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL PPRU
	\$COP	\$COP	\$COP	\$COP
VENTAS PRODUCTO INMOBILIARIO	\$ 622.511.050.000	\$ 452.519.000.000	\$ 1.678.904.800.000	\$ 2.753.934.850.000
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN (A)	\$ 300.419.636.800	\$ 217.936.964.000	\$ 861.501.385.200	\$ 1.379.857.986.000
COSTOS INDIRECTOS (B)	\$ 140.615.913.441	\$ 103.933.501.239	\$ 366.824.122.020	\$ 611.373.536.700
CARGAS GENERALES (C)	\$ 1.932.594.642	\$ 1.428.439.518	\$ 5.041.551.240	\$ 8.402.585.400
CARGAS LOCALES (D)	\$ 24.895.836.074	\$ 17.314.331.136	\$ 57.800.076.100	\$ 100.010.243.310
COSTOS FINANCIEROS (E)	\$ 25.579.337.634	\$ 18.437.644.054	\$ 70.385.450.941	\$ 114.402.432.628
TOTAL COSTOS (A+B+C+D+E)	\$ 493.443.318.591	\$ 359.050.879.947	\$ 1.361.552.585.501	\$ 2.214.046.784.038
UTILIDAD ESPERADA 10%	\$ 62.251.105.000	\$ 45.251.900.000	\$ 167.890.480.000	\$ 275.393.485.000
VALOR RESIDUAL DEL SUELO* (Ventas-Total costos-Utilidad)	\$ 66.816.626.409	\$ 48.216.220.053	\$ 149.461.734.499	\$ 264.494.580.962
TOTAL VALOR APOORTE TERRENO + CONSTRUCCION (AVALUOS)	\$ 43.722.771.715	\$ 28.139.645.189	\$ 116.541.884.254	\$ 188.404.301.157

4. FUENTES Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN.

Las fuentes de financiación del Plan Parcial Nueva Aranda serán 3; Ingresos provenientes de las ventas de los activos comerciales y de servicios en un 10% en preventa, un 20% durante el tiempo de la construcción y el 70% restante al finalizar el proyecto y entrega de edificios; Para el componente de vivienda preventas de un 10%, un 10% durante el tiempo de la construcción y el 80% al finalizar el proyecto y entrega de edificios; Por último los promotores y desarrolladores Proyectos Arquitectónicos aportaran los recursos financieros necesarios para construir y entregar el 100% del proyecto a través de su vehículo de inversión privado. Cabe aclarar que el modelo financiero de cada unidad de actuación urbanística funciona de manera independiente y tendrá una interventoría directamente de la fiducia.

5. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

El cronograma de desarrollo del plan parcial Nueva Aranda está planeado para que la UAU 1 y 2 inicien simultáneamente la etapa de preventas y construcción, mientras que la UAU 3, 6 meses posterior a las 2 primeras. Esto debido a que la estructuración financiera y la estrategia de saneamiento predial para esta última unidad requieren de un tiempo adicional para la gestión.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA ARANDA																		
TIEMPO	2020	2021	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029	
			Ene-Jun	Jul-Dic	Ene-Jun	Jul-Dic	Ene-Jun	Jul-Dic	Ene-Jun	Jul-Dic	Ene-Jun	Jul-Dic	Ene-Jun	Jul-Dic	Ene-Jun	Jul-Dic	Ene-Jun	Jul-Dic
ACTIVIDADES	Estudios Técnicos																	
	Formulación Plan Parcial																	
							Adopción PPRU											
								Licencias										
								Ventas Almavista y 6-50										
									Construcción Almavista (UAU 1)				E. P.					
												E.E.P.						
									Construcción Ed. 6-50 (UAU 2)				E. P.					
												E.E.P.						
									Ventas Aranda									
										Construcción Aranda (UAU 3 - Etapa1)				E. P.				
													E.C.F.P.P.					
														E.E.P.				
															Construcción Aranda (UAU 3 - Etapa2)		E. P.	
																	E.E.P.	

E. P.	ENTREGA PROYECTO
E.E.P.	ENTREGA ESPACIO PÚBLICO
E.C.F.P.P.	ENTREGA CARGAS FUERA DEL PLAN PARCIAL
U.A.U.	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Cordialmente,

Promotores, Proyectos Arquitectónicos P.A S.A.S
Dirección: Carrera 14 No. 94A -24 Of. 508