

POT



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



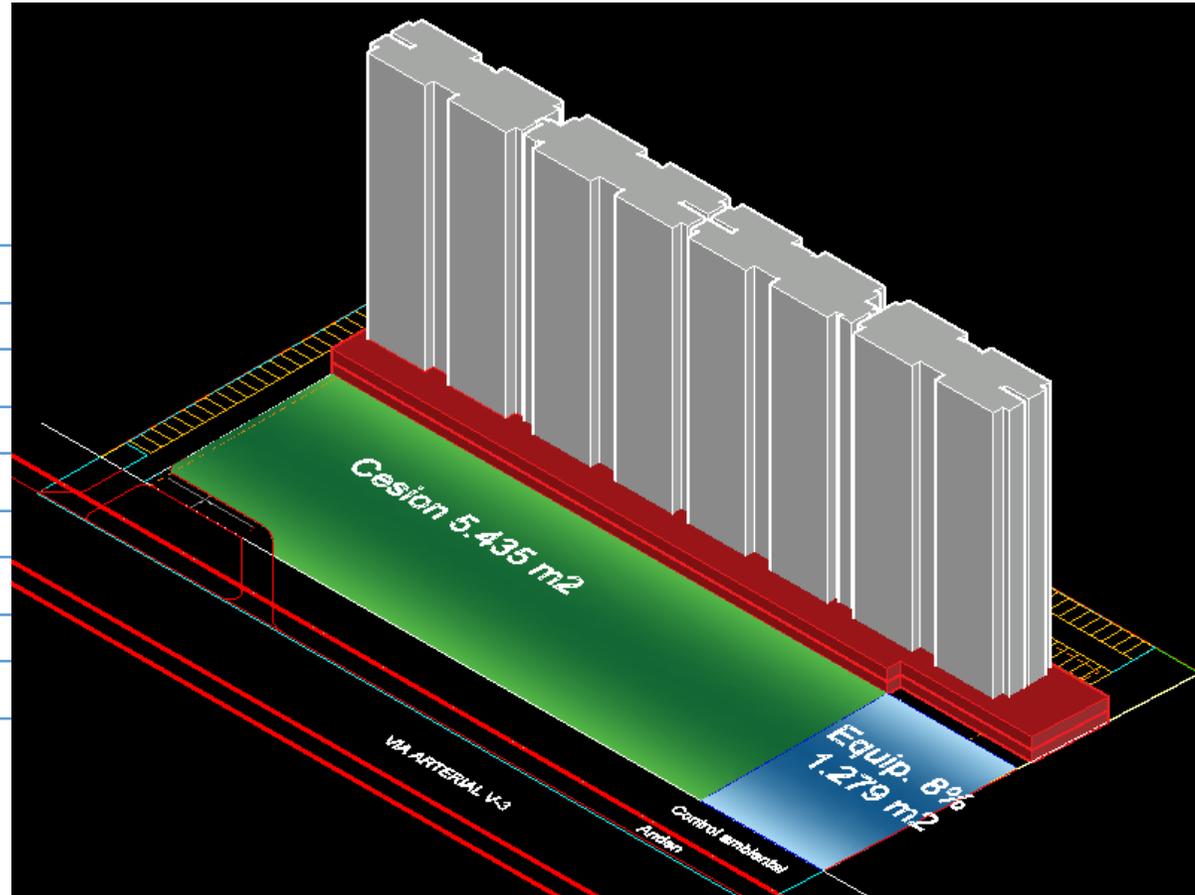
Predio Industrial

Tratamiento Desarrollo

Pasivos Ambientales

Rango 1

Modelación versión 12 julio 2021



RESUMEN NORMA

TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA
	DESARROLLO (Urbanizable No urbanizado)
AREA DE ACTIVIDAD	AREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE AAE - Receptora de vivienda VIS
UPL	NO DEFICITARIA
RANGO	RANGO 1
INDICE DE OCUPACION	RESULTANTE
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2,82
ALTURA	RESULTANTE
TIPOLOGIA	CONTINUA Y AISLADA
ANTEJARDÍN	NO EXIGE

CARGAS URBANISTICAS SOBRE ANU

CARGAS NUEVO POT

1. Generales	18%	2.877,80
2. Locales	65%	10.392,07
2.1 Cesión Espacio Publico	57%	9.113,04
2.1.1 Parque en sitio	34%	5.435,85
2.1.2 Traslado a control ambiental		838,36
2.1.3 Traslado parque para pago	17%	2.639,76
2.1.4 Vías locales - paralela		199,07
2.1.5 Redes secundarias		-
2.1.6 Costos pasivos ambientales (art. 286)		Como \$\$\$?
2.2 Equipamiento	8%	1.279,02
3. Control Ambiental restante	5%	838,36
TOTAL CARGAS	88,24%	14.108,23

88 %

CARGAS POT 190

1. Generales	6%	831,10
2. Locales	34%	4.834,61
2.1 Cesión Espacio Publico	25%	3.577,77
2.1.1 Parque en sitio	17%	2.432,88
2.1.2 Pago parque	0%	-
2.1.3 Cesion Equipamiento	8%	1.144,89
2.3 Parque mayor edificabilidad	7%	1.057,77
2.4 Via Local - paralela	1%	199,07
3. Control ambiental	12%	1.676,72
TOTAL CARGAS	51%	7.342,43

51 %

AREA ÚTIL

ITEM	UN	M2	%
AREA BRUTA	M2	16.818,90	100%
Afectación vial	M2	831,10	
CESIONES URBANISTICAS		8.590,67	51%
AREA UTIL		7.397,13	44%

44 %

ITEM	UN	M2	%
AREA BRUTA	M2	16.818,90	100%
Afectación vial		831,10	
CESIONES URBANISTICAS		6.508,47	39%
AREA UTIL		9.479,33	56%

56 %

PROYECTO DE ACUERDO POT

 4 Torres de 24 pisos

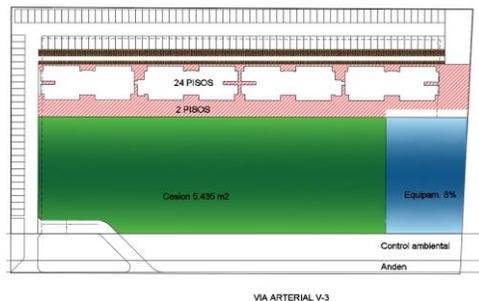
 **757** Aptos (51 VIP + 706 VIS)

 Área aptos **42 M2**

 **6.762 m2** Comercio (2 Pisos)

 **151** Estacionamientos

 **757** Bicicleros



VIA ARTERIAL V-3

VENTAS	\$ 128.826	100,00%
COSTO DIRECTO	\$ 70.854	55%
COSTO INDIRECTO	\$ 27.053	21%
VALOR LOTE NETO	\$ 6.980	5,4%
CARGAS	\$ 13.166	10,2%
RETORNO IVA	\$ 3.865	3,00%
UTILIDAD	\$ 6.908	5,36%

Bolsa de utilidad mas retorno de IVA	\$ 10.773	8,36%
---------------------------------------------	------------------	--------------

POT 190

 8 Torres de 18 pisos

 **984** Aptos (36 VIP + 948 VIS)

 Área aptos **36 m2**

 Sin Comercio

 **177** Estacionamientos

 **89** Bicicleros

VENTAS	\$ 143.611	100,00%
COSTO DIRECTO	\$ 74.678	52%
COSTO INDIRECTO	\$ 30.158	21%
VALOR LOTE NETO	\$ 24.000	16,7%
CARGAS	\$ 1.503	1,0%
RETORNO IVA	\$ 4.308	3,00%
UTILIDAD	\$ 8.964	6,24%

Bolsa de utilidad mas retorno de IVA	\$ 13.272	9,24%
---------------------------------------------	------------------	--------------

VALOR PREDIO

\$ 20.146´ 15.64% SV TOTAL PREDIO		
NETO PROPIETARIO \$ 6.980´ 5.42% SV \$ 415 mil M2	PAGO CARGAS Gral. / Loc. \$ 13.015´	VALOR PASIVOS AMBIENTALES \$ 150´



**Comercio/ Servicios min 15 %
área construida?**



Comercio /Serv. máx. 75 % fachada
contra espacio público beneficia al
proyecto y da aprovechamiento a cesión

El pago compensatorio de espacio
público no es optativo es obligatorio?
Con pago AU 44% VRS sin pago AU 27%



Proyecto VIABLE tiene un Área Útil
aprox. de 50% después de cargas
generales y locales

Comercio / servicios bajo torres VIS?
No viable por sistema constructivo ni
por NSR (placas de transición)



Comercio sin mínimo exigido
en m2

Aislamiento contra predio vecino
1/5 en decreto o 1/3 de altura
instructivo?



1/5 h viable ante baja área
útil

Total Cargas Locales **65% ANU** ?
Cesión Espacio Público: 57% ANU
Equipamiento Comunal: 8% ANU



30% ANU incluidos 8%
equipamiento

Estacionamientos en superficie para
VIS CUBIERTOS ?.



Descubiertos es viable para
no afectar eficiencia proyecto.

Cargas

EL VALOR DE LAS CARGAS SUPERAN AL INSUMO DE LA TIERRA Y LOS RETORNOS DEL PROYECTO.

Equilibrar porcentaje de cargas frente a incidencia lote y utilidades

Tierra

LAS CARGAS VRS INCIDENCIA TIERRA

En modelaciones VIS el incremento de cargas va en contra del valor de la tierra, pesando el predio sobre el 100% de las ventas un **33%** si se paga lo que avalúa el predial a hoy.

La tierra frente al predial se deprecia en un **77%**.

NO Generación Empleo

EMPLEOS DIRECTOS : 400 Aprox.
EMPLEOS INDIRECTOS : 600 Aprox.
TOTAL 1.000 Aprox.

El Proyecto de Acuerdo Pot NO fomenta el empleo ni la **REACTIVACIÓN ECONOMICA DE BOGOTA.**

Déficit vivienda

META DE 1´5 MILLONES DE VIVIENDAS EN DOCE AÑOS.

El Proyecto de Acuerdo Pot **DESINCENTIVA** la construcción de proyectos VIS / VIP en Bogotá.

Elaboro: Arq. Mónica Osorio Cusgüen



MUCHAS GRACIAS

Presentación: JUAN FERNANDO CASILIMAS GOMEZ

**Elaboró: Grupo de Estructuración Uraki Constructora
Arq. Mónica María Osorio Cusgüen**