

Macroyecto de Interés Social Nacional CIUDAD VERDE



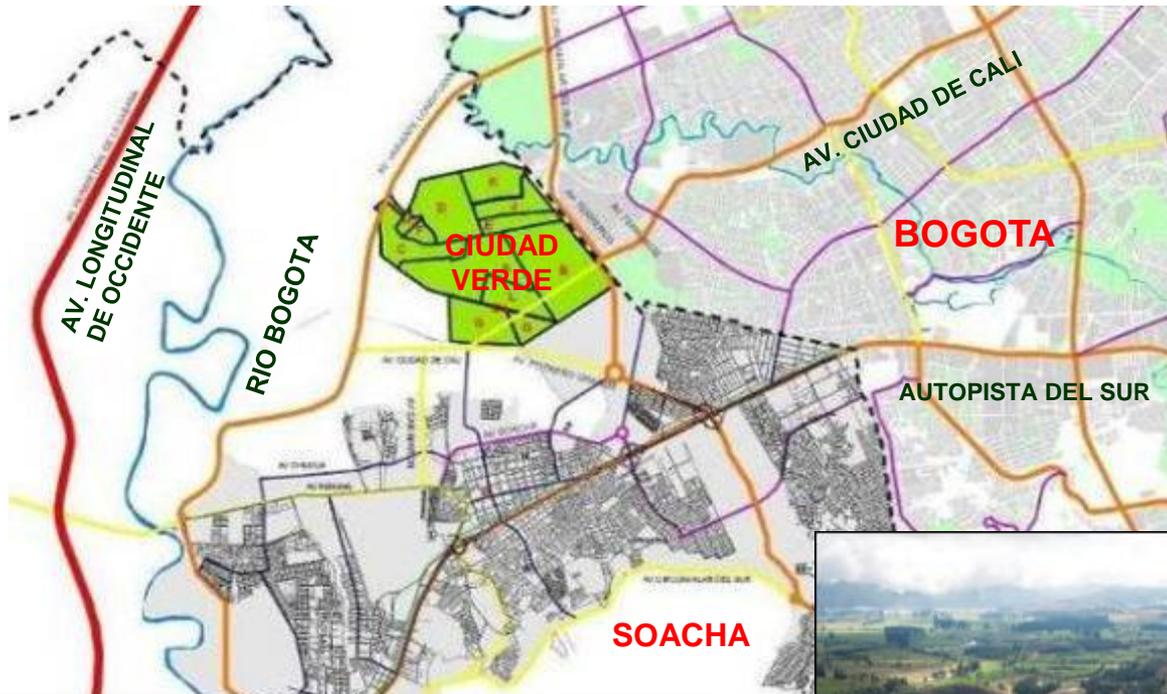


FUENTE AMARILO

Descripción general

Ciudad Verde es un Macroproyecto inmobiliario que cuenta con un terreno de 328 Hectáreas, de las cuales aproximadamente 57 son parques públicos y zonas verdes distribuidas en una red de alamedas, ciclo rutas y parques lineales.

Se ubica al occidente de la Plaza Principal de Soacha y limita contra la Localidad de Bosa, de la Ciudad de Bogotá.



Descripción general



Descripción general



ÁREAS GENERALES

ÁREA BRUTA	327 Ha
Malla Vial Arterial	47 Ha
Malla Vial Local	29 Ha
Parques y Equipamientos Públicos	85 Ha
ÁREA ÚTIL	160 Ha
Vivienda	107 Ha
Equipamientos Privados	18 Ha
Comercio y Servicios	35 Ha

El MISN sera ha desarrollado en siete etapas de ventas y construcción a partir del 2010 Del área útil planteada en el Macroproyecto se desarrollará el 65 % en vivienda y el 35 % en usos complementarios a los residenciales.

Descripción general

USOS DEL SUELO

-  VIVIENDA
-  COMERCIO
-  MULTIPLE
-  INSTITUCIONAL PUBLICO
-  INSTITUCIONAL PRIVADO



Descripción del proyecto

- 107 hectáreas destinadas a la construcción de más de **42.000 viviendas de Interés Social**



Equipamientos comunales



**COLEGIO PRIVADO MINUTO DE DIOS
(FUENTES AMARILO S.AS.)**



**COLEGIO PÚBLICO
(FUENTES AMARILO S.AS.)**

Espacio público

- El proyecto cuenta con más de 57 hectáreas destinadas a parques **públicos y zonas verdes.**

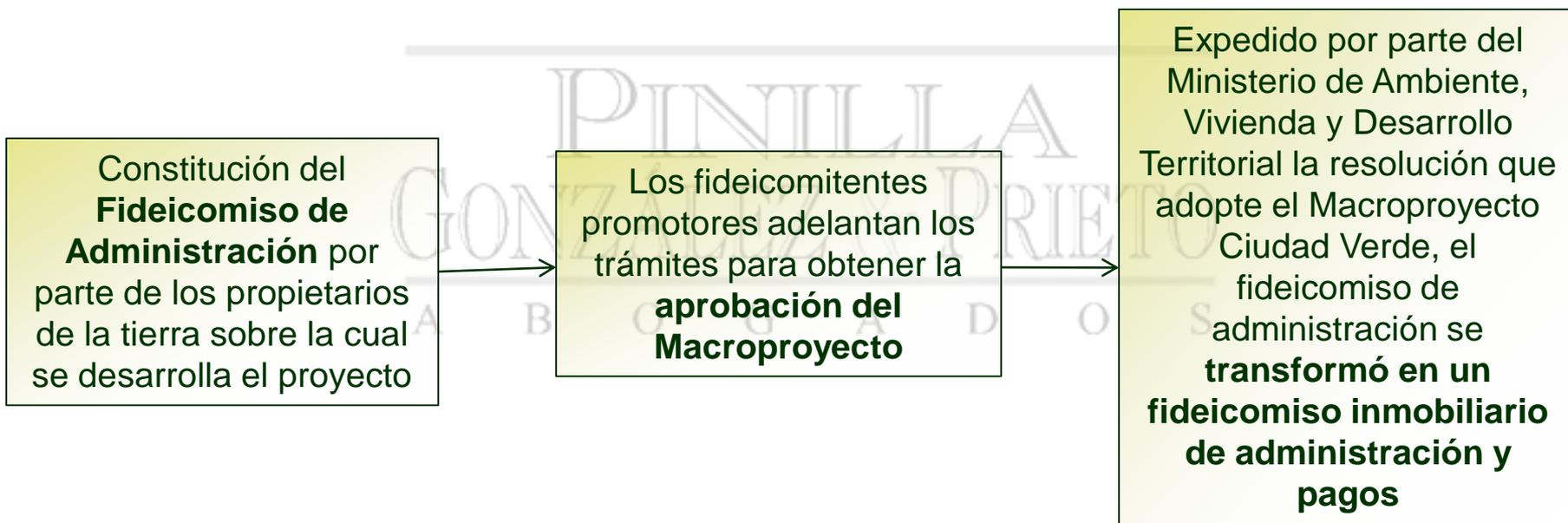


Espacio público

- Construcción de **9 km de Ciclo rutas.**
- Más de 170.000 m² de senderos peatonales y amplias zonas verdes



Mecanismo Fiduciario



Mecanismo Fiduciario

El fideicomiso inmobiliario de administración y pagos contiene las **reglas generales** del desarrollo y de los beneficios resultantes del mismo.

Éste se fracciona en **fideicomisos específicos** que permitan el desarrollo y construcción de los diferentes lotes y etapas del Macroproyecto. Se rigen por la reglas del fideicomiso de administración y pagos.

Empresas vinculadas al proyecto

Amarilo S.A, encargado de la gerencia y de la ejecución de las obras de urbanismo.

Cuenta con la participación de Constructora Bolívar, Colsubsidio Vivienda, Coninsa Ramón H S.A., Constructora Inversiones Mendebal S.A., Marval S.A., Ospinas y Cía. S.A., Prodesa S.A., y Urbansa S.A.





Proyecto de vivienda de interés social **EL TOMILLAR**

URBANS A S.A

COSTADO OCCIDENTAL DE LA AVENIDA BOYACÁ AL NORTE DE LA ESCUELA
DE CARABINEROS CALLES 147 A 152



Proyectos

ETAPA	ÁREA	PROYECTO	UNIDADES DE VIVIENDA	ESTADO DE LOS PROYECTOS
I	17,243,35M2	ALCAPARROS (NO VIS*)	346	CONSTRUIDO
		PALOS VERDES (NO VIS*)	291	CONSTRUIDO
II	19,668,17M2	URAPANES (NO VIS*)	398	CONSTRUCCIÓN
		GUAYACANES (NO VIS*)	363	PREVENTAS
III	24,521,45M2	NOGALES (NO VIS*)	120	PREVENTAS
IV	14,272,89M2	LIMONAR (VIS*)	528	CONSTRUIDO

Esquema

Los propietarios de la tierra, transfieren el derecho de propiedad, dominio y posesión sobre 5 lotes y constituyen un patrimonio autónomo, con el fin que la fiduciaria Helm Trust los administre, reservándose la tenencia para que sea entregada a Urbansa S.A. a medida que los proyectos inmobiliarios sean desarrollados sobre los lotes útiles resultantes del proceso de urbanización exterior.

Esquema Fiduciario

Se pactó un porcentaje sobre ventas y precios mínimos por m² útil, para remunerar la tierra.

Los propietarios de la tierra, transfieren el derecho de propiedad, dominio y posesión sobre 5 lotes y constituyen un patrimonio autónomo, con el fin que la fiduciaria Helm Trust los administre, reservándose la tenencia para que sea entregada a Urbansa S.A. a medida que los proyectos inmobiliarios sean desarrollados sobre los lotes útiles resultantes del proceso de urbanización y se garantice el pago del precio a los vendedores

Ventajas

- Lograr licenciamientos urbanísticos con suficiente tiempo
- Asegurar el negocio sin incurrir en esfuerzos de caja para poder iniciar la gestión del suelo y salir a ventas lo más pronto posible.
- Cumplimiento a los terceros compradores con las obligaciones de entregar materialmente y transmitir el dominio sobre las unidades resultantes
- El desarrollador trabaja sobre la tierra como si fuera de su propiedad sin el mínimo esfuerzo inicial de caja
- La adquisición por el precio real que permita formar su costo fiscal de manera transparente

Ventajas

- Evitar la hipoteca para la obtención de recursos. Y terrenos en común y proindiviso donde no hay plena confianza entre los comuneros
- Garantía para el propietario de un precio mínimo independiente de todo riesgo y una participación en las utilidades del desarrollo
- Total transparencia en el proyecto inmobiliario
- Tener una ruta clara de planeación fiscal
- No desprenderse del dominio de la propiedad, sino paulatinamente, por etapas, en la medida en que vaya recibiendo el pago del precio
- Efectuar el pago de la tierra contra los resultados del desarrollo que lleve a cabo, la asunción del menor riesgo posible

INFORMACIÓN DE LOS LOTES ANTES DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN

No.	Predio	Area (m2)
1	El tejar No. 3	25.176,60
2	Lote sur o tejar No. 2	2.782,49
3	El Triángulo o tejar No. 1	1.517,98
4	El Cortijo o parte del potrero Sandino	96.319,00
5	El Tomillar o lote A	60.548,77
	Area total de los 5 predios (m2)	186.344,84

Resumen del cuadro de áreas de la Urbanización

	Descripcion	(M2)
1	AREA BRUTA	184.097,64
2	AREA NO URBANIZABLE - RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL 2,1, TRANSVERSAL DE SUBA	48.702,06
3	AREA NETA URBANIZABLE 1 Base para aplicación de índices de construcción y ocupación	135.395,58
4	CONTROL AMBIENTAL	11.975,72
5	AREA NETA URBANIZABLE 2 Base para cálculo cesiones, parques y equipamiento (sin control ambiental)	123.419,86
6	CESIONES PARQUES Y EQUIPAMIENTOS 25% SOBRE ANU2	30.854,97
7	ZONA VERDE ADICIONAL	3.660,65
8	VÍAS LOCALES VEHICULARES	13.198,06
9	TOTAL AREAS DE CESION AL DISTRITO SOBRE ANU2	59.689,72
10	AREA UTIL (3-9)	75.705,86
11	AREA V.I.S. (18,85% SOBRE ÁREA ÚTIL)	14.272,89
12	AREA NO V.I.S. (81,15% SOBRE ÁREA ÚTIL)	61.432,97
13	AREA RESTRINGIDA	24.521,45
14	AREA NO RESTRINGIDA	36.911,52

Edificio Calle 115



Descripción general

- 40 apartamentos
- 80 estacionamientos
- Ventas por \$12.000'000.000



PINILLA
GRACIAS
GONZÁLEZ & PRIETO

A B O G A D O S