



**Lomas Pijaos II** se localiza en un sector urbano consolidado, lo que permite adelantar directamente trámites de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, conforme al POT de Bogotá.

(Decreto Distrital 555 de 2021, art. 264 – Mapa CU-5.3 Sectores Consolidados)



Al tratarse de un bien fiscal, de titularidad de la **Caja de Vivienda Popular**, el predio cuenta con **tratamiento de renovación urbana**, lo que habilita mayores edificabilidades para la estructuración y desarrollo del proyecto inmobiliario, conforme al POT de Bogotá.

(Decreto Distrital 555 de 2021, numeral 1 del art. 302)

La Caja de la Vivienda Popular concurre como titular en el trámite de la licencia de construcción, y **el desarrollo y ejecución del proyecto recaen en el desarrollador**.

El predio cuenta con un desenglobe catastral que coincide con el área jurídica, por lo que se considera saneado y puede adelantar actuaciones urbanísticas sin procesos previos.

**Lomas Pijaos II** tiene una **localización estratégica**, con cercanía a equipamientos educativos, espacios públicos y nodos urbanos consolidados, como la Institución Educativa Distrital Enrique Olaya Herrera,

el Colegio El Carmen Teresiano, el Parque Metropolitano Bosque San Carlos, el Parque Pijaos y el Portal 20 de Julio, así como a proyectos estratégicos de ciudad como el PRUM de la Primera de Mayo.



A 10min a pie del Parque Metropolitano Bosque San Carlos y Parque Pijaos

A 15min a pie del Portal 20 de Julio

A 20min a pie del Parque Iglesia del 20 de Julio

A 25min del PRUM de la Estación de Transmilenio Primero de Mayo



El Distrito, a través del Fondo de Compensaciones Obligadas **VIS/VIP (PAS FCO)**, podrá cofinanciar, hasta los montos establecidos en el proceso de invitación pública, una o varias de las siguientes actuaciones: obras de mitigación; obras asociadas a la disponibilidad de servicios públicos; y/o trámites para el licenciamiento urbanístico.

El Lote Lomas Pijaos II se ofrece en forma de pago en canje, lo que favorece el flujo de caja libre del proyecto al ser aportado (**capital de trabajo y/o preinversiones cero en relación al pago del predio**).



La velocidad de ventas es de **15 unidades/mes**, según estudio de mercado y competencia (**galería inmobiliaria 2021 a 2025**) de la zona. En el modelo financiero estimado por la Caja de Vivienda Popular (CVP) y Renobo se proyecta una velocidad en ventas de **12 Unidades/mes**, con lo cual se logra el cierre financiero.



**La Tasa Interna de Retorno del proyecto** está estimada por encima de la rentabilidad promedio ofrecida por la banca de primer nivel (**CDT y bonos de riesgo cero**), del **12 % EA**.

El múltiplo de la inversión del predio se estima por encima de 2.5, indicando que el valor de la utilidad del proyecto es más de 2.5 veces el valor del capital de trabajo invertido (**oportunidad de inversión**).

