



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. _____ DE

()

ANEXO 2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana CAR – Universidad Libre”

INTRODUCCIÓN

La distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio rector del ordenamiento del territorio de obligatorio cumplimiento y no optativo ni discrecional, como lo dispone el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el cual posibilita que todos los actores que participan en la gestión y desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) se organicen bajo unas mismas reglas que permitan un trato igualitario de todos frente a la norma urbanística, de tal manera que se garantice que todos los propietarios del suelo obtengan la misma tasa de beneficio como resultado del PPRU.

En desarrollo de lo anterior, en este plan parcial se define el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo. De esta forma, se establece que las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanismo, con excepción de la carga de gestión, los cuales deberán ser asumidas al momento de solicitar la licencia de construcción. Esto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Las cargas objeto de reparto de este plan parcial se definen en los términos de los artículos 34 y 35 del Decreto 190 de 2004. En cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como las ventas potenciales de las áreas vendibles de los productos inmobiliarios.

Cabe destacar, que los valores de los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia para el cálculo del presupuesto del reparto, los cuales deberán precisarse y actualizarse en el desarrollo del plan parcial.

PROCEDIMIENTO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Dado que el presente PPRU está conformado por una (1) Unidad de Actuación Urbanística o una (1) Unidad de Gestión, para el reparto equitativo de cargas y beneficios se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos y se realizaron los siguientes pasos:

- a. Valoración aporte de suelo

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 2 de 7

- b. Establecer y cuantificar las cargas del Plan Parcial.
- c. Determinar y cuantificar las ventas estimadas del Plan Parcial.
- d. Establecer el reparto de cargas y beneficios entre las unidades de gestión y/o actuación urbanística.
- e. Metodología de aplicación para factores de conversión

A. VALORACIÓN APOORTE DE SUELO

Para la valoración del aporte de suelo se tomó como referencia el avalúo catastral del año 2017 de los inmuebles que componen la unidad de actuación urbanística/ unidad de gestión y como método de acercamiento al valor comercial se realizó un incremento estimado del 25% (Aprox.).

	TOTAL VALOR DEL APOORTE
UAU / UG	\$ 35.627.234.619
TOTAL PPRU	\$ 35.627.234.619

Fuente: UAECD 2018

B. CARGAS DEL PLAN PARCIAL

CARGAS GENERALES

Se determinaron las siguientes cargas generales para el presente plan parcial:

CONCEPTO CARGA GENERAL	AREA (m2)	
	UAU/UG	TOTAL PLAN PARCIAL
Cesión gratuita Reserva vial Cra 7ma	133,97	133,97
TOTAL CARGAS GENERALES	133,97	133,97

En ausencia de obras el costo total de las Cargas Generales es igual a \$0,00 (COP).

CARGAS LOCALES

Cargas físicas locales

Las cargas físicas locales que asume este plan parcial son:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 3 de 7

CARGAS FÍSICAS			
No.	Área	M2	Ha
1	CARGAS GENERALES DENTRO DE LA DELIMITACIÓN		
1.1	Malla vial arterial	133,97	0,01
1.1.1	Reserva Vial Avenida Carrera 7	133,97	0,01
1.2	Control ambiental	1.323,46	0,13
2	CARGAS LOCALES DENTRO DE LA DELIMITACIÓN	2.225,68	0,20
2.1	Vías locales	1.325,16	0,11
2.1.1	Calle 36 (vehicular)	1.325,16	0,11
2.2	Espacio Público	900,51	0,09
2.2.1	Parque de bolsillo	324,41	0,03
2.2.2	Plaza/Plazoleta	576,11	0,06
2.3	Colector (mL)	595	
3	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2 construidos) **	400	
4	CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN	1.257,41	0,12
4.1	Deprimido con cubierta transitable	562,28	0,05
4.2	Rampas de acceso deprimido	242,51	0,02
4.3	Calzada vehicular carrera octava	71,85	0,01
4.4	Redes	1.257,41	0,12
4.5	Otros	1.257,41	0,12
4.6	Estudios y Diseños	1.257,41	0,12
4.7	Mantenimiento Deprimido (5 años)		
4.8	Impuestos prediales (5 años)		

De acuerdo a las mesas de articulación con Ecopetrol, las cargas por fuera del ámbito de aplicación, corresponden al 28.9% de las áreas y costos de las obras contempladas en el RUPI 485-2 de la carrera octava entre la calle 36 y la diagonal 40ª. El costo de construcción por m2 estimado para estas obras es:

CONCEPTO CARGA LOCAL	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN (COP)
Control Ambiental	\$ 243.000
Vías Locales	
Calle 36 Vehicular	\$ 921.000

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 4 de 7

Redes Locales	\$ 100.000
Colector (mL)	\$ 2.500.000
Cesiones de Espacio Publico	\$ 921.000
Cesión pública de equipamiento (m2 construidos)	\$ 1.900.000
Cargas por fuera de la delimitación	
Deprimido con cubierta transitable	\$ 14.178.897
Rampas 8% de acceso deprimido y andenes de servicio	\$ 8.111.890
Carrera 8 calzada	\$ 1.189.086
Carrera 8 andenes	\$ 94.722
Redes	\$ 1.645.764
Otros	\$ 1.290.787
Estudios y diseños	\$ 7.492.530
Mantenimiento deprimido (5 años) e impuestos prediales	\$ 425.727

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de julio de 2019

Así, el valor estimado para las obras de carga local descritas anteriormente es:

CONCEPTO CARGA LOCAL	AREA (m2)	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN (COP)	COSTO URBANISMO TOTAL (COP)
Control Ambiental	1.323,46	\$ 243.000	\$ 321.600.537
Vías Locales			
Calle 36 Vehicular	1.325,16	\$ 921.000	\$ 1.220.473.097
Redes Locales	7.363,90	\$ 100.000	\$ 736.390.000
Colector (mL)	595	\$ 2.500.000	\$ 1.487.500.000
Cesiones de Espacio Publico	900,51	\$ 921.000	\$ 829.347.130
Cesión pública de equipamiento (m2 construidos)	400,00	\$ 1.900.000	\$ 760.000.000
Cargas por fuera de la delimitación			
Deprimido con cubierta transitable	562,28	\$ 14.178.897	\$ 2.303.358.798
Rampas 8% de acceso deprimido y andenes de servicio	242,51	\$ 8.111.890	\$ 568.337.370
Carrera 8 calzada	71,85	\$ 1.189.086	\$ 24.683.593
Carrera 8 andenes	380,28	\$ 94.722	\$ 10.421.697

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 5 de 7

Redes	1.257,41	\$ 1.645.764	\$ 597.873.478
Otros	1.257,41	\$ 1.290.787	\$ 468.917.240
Estudios y diseños	1.257,41	\$ 7.492.530	\$ 2.721.886.978
Mantenimiento deprimido (5 años) e impuestos prediales	562,28	\$ 425.727	\$ 69.159.260
TOTAL			\$ 12.119.976.179

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de marzo de 2019

Otras cargas

Dentro de las cargas locales están las cargas de formulación y gestión, que incluyen las demoliciones, la formulación del plan parcial, la gestión social y las pre-inversiones para habilitación del suelo.

CONCEPTO CARGA LOCAL	UND	COSTO POR UNIDAD (COP)	COSTO TOTAL (COP)
Demolición edificaciones existentes	2	\$ 2.008.690.880	\$ 4.017.381.761
Formulación Plan Parcial	1	\$ 641.863.400	\$ 641.863.400
Plan de gestión Social	1	\$ 1.002.186.401	\$ 1.002.186.401
Cargas Patrimoniales	1	\$ 1.000.000.000	\$ 1.000.000.000

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de marzo de 2019

En total, el proyecto aporta las siguientes cargas urbanísticas de carácter local:

TOTAL CARGAS LOCALES		COSTO TOTAL
Obras de urbanismo		\$ 12.119.976.179
Demoliciones	2	\$ 4.017.381.761
Formulación plan parcial	Unidad	\$ 641.863.400
Plan de gestión social	Unidad	\$ 1.002.186.401
Cargas patrimoniales	Unidad	\$ 1.000.000.000
TOTAL		\$ 18.781.407.741

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 6 de 7

Para el cálculo del valor de las cargas del plan parcial, se realizaron presupuestos de referencia, los cuales se encuentran anexos al Documento Técnico de Soporte.

C. VENTAS ESTIMADAS DEL PLAN PARCIAL

Las áreas vendibles permitidas por producto inmobiliario en el presente plan parcial son:

USO	ÁREA VENDIBLE (M2) / UND	PRECIO DE VENTA POR M2	VENTAS ESTIMADAS (COP)
Vivienda	23.100,00	\$ 7.000.000	\$ 161.701.400.000
Servicios Empresariales y Personales	12.209,00	\$ 8.000.000	\$ 97.672.000.000
Comercio escala Zonal	1.565	\$ 10.000.000	\$ 15.653.103.448
Estacionamientos	429	\$ 30.000.000	\$ 12.870.000.000
TOTAL PPRU	36.874		\$ 287.895.103.448

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de marzo de 2019

Para el cálculo del valor de ventas asociado a las áreas resultantes del plan parcial, se utilizaron valores de referencia tomados de información de mercado asociados a los usos relacionados en el presente plan parcial. Estos estudios se encuentran anexos al Documento Técnico de Soporte. De este modo, los valores de venta utilizados por m2 son:

USO	PRECIO DE VENTA POR M2 / UND (COP)
Vivienda	7.000.000
Dotacional escala Metropolitana	8.000.000
Equipamiento Educativo	8.000.000
Servicios Empresariales y Personales	8.000.000
Comercio escala Zonal	10.000.000
Estacionamientos	30.000.000

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de marzo de 2019

D. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LA UNIDAD DE GESTIÓN Y/O DE ACTUACIÓN

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 7 de 7

En particular, el aporte es el valor del suelo objeto de reparto (incluyendo terreno y construcción), más los aportes de capital requeridos para la construcción y desarrollo de las cargas del plan parcial.

De igual forma, los beneficios son los metros cuadrados de área vendible, que se traducen en ventas. La diferencia entre la participación porcentual del aporte y los beneficios que tiene cada Unidad de Actuación o de Gestión, es un desequilibrio.

A continuación, se presenta el cálculo desarrollado:

RUBRO	Plan Parcial Total (COP)
Aporte Suelo - Valor en COP	\$ 35.627.234.620
Aporte Cargas - Valor en COP	\$ 18.781.407.741
Total Aporte - Valor en COP	\$ 54.306.144.646
Participación Aporte - Valor en %	100,00%
Beneficios (Ventas Estimadas) - Valor En COP	\$ 287.895.103.448
Participación Beneficios - Valor En %	100,00%
Equilibrio	
Aporte en Equilibrio - Valor en COP	\$ 54.306.144.646
% Aporte en Equilibrio - Valor en %	100,00%
Compensación - Valor en COP	\$ 0,00
% Compensación Sobre Total Aportes	0,00%

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de marzo de 2019

De acuerdo a lo anterior, no hay lugar a compensación en tanto existe una única Unidad de Gestión / Unidad de Actuación.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS