



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE

( )

### Anexo n.º 2

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda”*

## 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 la modificación del PPRU “*Ciudadela Nuevo Salitre*” se actualiza el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo en relación con la adopción del mismo mediante el Decreto Distrital 583 de 2016. De esta forma, 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. 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.

El criterio utilizado para la definición de los conceptos y valores asociados a cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, corresponde a lo establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014, especialmente los artículos 16°, 20° y 29°, en relación con las obligaciones urbanísticas para los planes parciales de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

En cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como las ventas potenciales de las áreas vendibles de los productos inmobiliarios que resultan del área construida. Los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 2 de 23**

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

para la valoración de cargas y beneficios en la definición del reparto equitativo, los cuales deberán precisarse y actualizarse en el desarrollo del plan parcial.

El área de intervención del Plan Parcial, descontando el Área de Manejo Diferenciado, se desarrollará como Unidad de Gestión en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios, y con base en el artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004, el mismo se presenta según los siguientes aspectos:

1. Composición predial y suelo objeto de reparto.
2. Beneficios (Determinar y cuantificar áreas vendibles y su respectiva valoración en ventas).
3. Costos directos e indirectos (Determinar y cuantificar áreas construidas totales con sus respectivos costos directos e indirectos).
4. Cargas urbanísticas (Establecer y cuantificar las cargas urbanísticas plan parcial).
5. Valor Residual del suelo.
6. Factores de Conversión

## **1. COMPOSICIÓN PREDIAL Y SUELO OBJETO DE REPARTO**

El suelo objeto de reparto establecido en el Decreto Distrital 583 de 2016 *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”*. no presenta variaciones para la presente modificación.

El ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Ciudadela Nuevo Salitre”* adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016, fue circunscrito a la manzana conformada por ocho (8) predios entonces identificados así:

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 3 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DE LOS PREDIOS QUE CONFIGURAN EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL – CIUDELA NUEVO SALITRE					
Ámbito	No.	Matrícula inmobiliaria	Código Catastral	Dirección catastral	Área
UG	1	50C-374434	AAA0074TUZM	AK 68 19- 52	31.717,20
	2	50C-308922	AAA0074TWH	AC 22 65A 51	9.849,10
	3	50C-133441	AAA0074TUPP	CL 19 65 B 80	10.721,70
	4	50C-364575	AAA0160UEDE	CL 19 66 10	5.744,10
	5	50C-354571	AAA0074TWAF	CL 19 66-80	2.124,10
	6	50C-364576	AAA0074TUYS	CL 19 66-70	1.049,80
<b>SUBTOTAL UG</b>					<b>61.206,00</b>
AMD	7	50C-1223977	AAA0074TUXR	CL 19 66-62	5.031,04
	8	50C-1737540	AAA0204LBSK	CL 19 66-30	1.426,36
<b>SUBTOTAL AMD</b>					<b>6.457,40</b>
<b>TOTAL</b>					<b>67.663,40</b>

El área de intervención del Plan Parcial, descontando el Área de Manejo Diferenciado, se desarrollará como Unidad de Gestión en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Como consecuencia de la ejecución del Decreto Distrital 583 de 2016, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. mediante la Resolución 18-4-0236 del 02 de marzo de 2018, concedió una licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, en virtud de la cual surgieron unos nuevos folios de matrícula inmobiliaria que actualmente identifican a los predios que conforman la Unidad de Gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

Sin embargo, la actual conformación e identificación de los predios que hacen parte de la Unidad de Gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, no conlleva a una modificación de la delimitación y del ámbito de aplicación del mismo, toda vez que en el párrafo 2 del artículo 2 “DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN” del Decreto Distrital 583 de 2016, se indicó de forma expresa lo siguiente: “(...) *Parágrafo 2. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas que se*

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 4 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

*generan como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial recaen sobre cada uno de los inmuebles incluidos dentro del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en el titular del derecho real de dominio”.*

Adicionalmente, tampoco conlleva a una modificación del proyecto urbanístico ni de las áreas generales del Plan Parcial, teniendo en cuenta lo señalado en el párrafo 1 del artículo 7 “PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 583 de 2016, así: “(...) *Parágrafo 1º- El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado en las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial como consecuencia de incorporaciones topográficas, catastrales, y de la coordinación y aprobación de diseños definitivos, siempre y cuando se conserven las características de localización, geometría y área mínima de cesiones públicas y no vaya en detrimento del cumplimiento estándar de zonas verdes por habitante compuesto por el espacio público y las áreas privadas afectas al uso público. De igual manera se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios objeto del presente Plan Parcial”.*

En conclusión, aunque ha habido reconfiguración predial, el área de suelo bruto objeto de reparto no ha variado con respecto a la señalada en el Decreto Distrital 583 de 2016.

## 2. BENEFICIOS

Para efectos de la definición de los aprovechamientos, estos son los metros cuadrados resultantes de aplicar los índices de construcción y normas volumétricas permitidos para la modificación del PPRU “Ciudadela Nuevo Salitre”. En este sentido, el proyecto estima un total de **212.329,79 m<sup>2</sup>** de área vendible los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

USO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ÁREA VENDIBLE
-----	-----------------	-----------------------	-----------------------	---------------

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 5 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

	PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN  (M2) Ver NOTA 1	CON SOTANOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (M2) Ver NOTA 2	SIN SOTANOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (M2) Ver NOTA 3	(M2)
<b>VIVIENDA</b>	<b>188.479,79</b>	<b>232.552,69</b>	<b>232.552,69</b>	<b>198.829,79</b>
VIS	9.000,00	9.900,00	9.900,00	9.000,00
VIP		11.500,00	11.500,00	10.350,00
Tipo 5 – (NO VIS)	179.479,79	211.152,69	211.152,69	179.479,79
<b>COMERCIO</b>	<b>7.500,00</b>	<b>9.375,00</b>	<b>9.375,00</b>	<b>7.500,00</b>
Zonal	7.500,00	9.375,00	9.375,00	7.500,00
<b>SERVICIOS</b>	<b>6.000,00</b>	<b>7.500,00</b>	<b>7.500,00</b>	<b>6.000,00</b>
Servicios empresariales	6.000,00	7.500,00	7.500,00	6.000,00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO</b>	<b>0,00</b>	<b>3.775,87</b>	<b>3.775,87</b>	<b>0,00</b>
Equipamiento privado NO VIS	0,00	3.534,00	3.534,00	0,00
Equipamiento privado VIS	0,00	112,50	112,50	0,00
Equipamiento privado VIP	0,00	129,38	129,38	0,00
<b>PARQUEADEROS</b>	<b>0,00</b>	<b>71.997,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	0,00	71.997,50	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>201.979,79</b>	<b>325.201,06</b>	<b>253.203,56</b>	<b>212.329,79</b>

Tabla No 2. AREA VENDIBLE. Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

Para mayor y mejor entendimiento se establece que:

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 6 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

**NOTA 1. ÁREA CONSTRUIDA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Corresponde a los metros cuadrados de edificabilidad permitida para el PPRU “Ciudadela Nuevo Salitre”, determinados con base en la aplicación de la definición contenida en los artículos 6 y 16 del Decreto Distrital 562 de 2014 y del Decreto Distrital 138 de 2015, en los términos del artículo 5 del Decreto Distrital 138 de 2015.

**NOTA 2. ÁREA CONSTRUIDA CON SÓTANOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:** Es la parte edificada estimada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos sobre nivel de terreno más el área construida en sótano en la que se desarrollan usos.

**NOTA 3. ÁREA CONSTRUIDA SIN SÓTANOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:** Es la parte edificada estimada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos sobre nivel de terreno sin exclusiones.

**NOTA 4. ÁREA VENDIBLE:** Corresponde a los metros cuadrados estimados a disponer en mercado inmobiliario.

Las áreas mencionadas en las tablas anteriores, con excepción de el “AREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN”, son indicativas y pueden variar en función del producto inmobiliario final que se desarrolle en el plan parcial.

A partir de los siguientes valores de venta estimados por m<sup>2</sup> se calculan las ventas totales estimadas del plan parcial así:

El valor total de los beneficios de venta corresponde a **COP \$ 1.237.690.731.985**, que se distribuye en **\$1.135.690.732.000** para el uso de vivienda, **\$60.000.000.000** para el uso de comercio y **\$42.000.000.000** correspondiente a la proyección de oficinas o servicios.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 7 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

USO	ÁREA VENDIBLE		PRECIO DE VENTA PROMEDIO M2	TOTAL PLAN PARCIAL
	U.G 1	TOTAL PLAN PARCIAL		COP Miles
<b>VIVIENDA</b>	<b>198.829,79</b>	<b>198.829,79</b>		<b>\$ 1.135.690.732</b>
VIS*	9.000,00	9.000,00	\$ 3.867	\$ 34.800.000
VIP	10.350,00	10.350,00	\$ 2.320	\$ 24.012.000
Tipo 5 (no vis)	179.479,79	179.479,79	\$ 6.000	\$ 1.076.878.732
<b>COMERCIO</b>	<b>7.500,00</b>	<b>7.500,00</b>		<b>\$ 60.000.000</b>
Zonal	7.500,00	7.500,00	\$ 8.000	\$ 60.000.000
<b>SERVICIOS</b>	<b>6.000,00</b>	<b>6.000,00</b>		<b>\$ 42.000.000</b>
Servicios empresariales	6.000,00	6.000,00	\$ 7.000	\$ 42.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>212.329,79</b>	<b>212.329,79</b>		<b>\$ 1.237.690.732</b>

TABLA 3 BENEFICIOS. Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora del equipo formulador

Valores expresados en pesos colombianos 2023

### 3. COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS.

Como se observa en la tabla No 2 El área construida con sótanos y equipamiento comunal privado de los usos propuestos en el plan parcial es **325.201,06 m2**.

#### Costos Directos:

Para la valoración estimada de costos directos, se ha considerado el promedio de costos directos por uso, de la siguiente manera:

- En vivienda No VIS: **COP \$2.408.208** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.
- En vivienda VIS: **COP \$1.700.000** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 8 de 23**

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

- En vivienda VIP: **COP \$1.350.000** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.
- En comercio: **COP \$2.408.208** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.
- En oficinas: **COP \$2.408.208** por metro cuadrado construido según el tipo de acabados y especificaciones.

A continuación, se presenta en detalle la asignación de costos para cada uso:

USO	ÁREA CONSTRUIDA M2	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN COP MILES	
	TOTAL PLAN PARCIAL	COSTO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO M2	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>VIVIENDA</b>	<b>232.552,69</b>		<b>\$ 540.854.603,41</b>
VIS	9.900,00	\$ 1.700,00	\$ 16.830.000,00
VIP	11.500,00	\$ 1.350,00	\$ 15.525.000,00
Tipo 5	211.152,69	\$ 2.408,21	\$ 508.499.603,41
<b>COMERCIO</b>	<b>9.375,00</b>		<b>\$ 22.576.950,00</b>
Zonal	9.375,00	\$ 2.408,21	\$ 22.576.950,00
<b>SERVICIOS</b>	<b>7.500,00</b>		<b>\$ 18.061.560,00</b>
Servicios empresariales	7.500,00	\$ 2.408,21	\$ 18.061.560,00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO</b>	<b>3.775,87</b>		<b>\$ 10.590.945,00</b>
Equipamiento privado	3.534,00	\$ 2.912,52	\$ 10.292.820
Equipamiento privado VIS	112,50	\$ 1.500,00	\$ 168.750
Equipamiento privado VIP	129,38	\$ 1.000,00	\$ 129.375
<b>PARQUEADEROS</b>	<b>71.997,50</b>		<b>112.694.590,86</b>
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	71.997,50	\$ 1.565,26	\$ 112.694.591
<b>TOTAL</b>	<b>325.201,06</b>		<b>\$ 704.778.649,27</b>

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 9 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

TABLA 4 COSOS DIRECTOS. Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora  
Valores expresados en pesos colombianos 2023

**Nota 1:** Los valores unitarios estimados correspondientes a COSTOS DIRECTOS son indicativos y han sido determinados con base a la información de presupuestos de obra desarrollados por OSPINAS & CIA S.A. tanto para el proyecto en específico como para otros proyectos culminados en la ciudad de Bogotá a la vigencia 2023 como fecha de última actualización del trámite de modificación del PPRU.

#### Costos Indirectos:

De acuerdo con los datos del proyecto expresados antes, y empleando como referencia de verificación los parámetros aceptados para proyectos comparables, se obtiene un valor total de costos indirectos de **\$222.731.092.000** para la totalidad del Plan Parcial, los cuales se presentan de manera desagregada en la siguiente tabla.

ITEM	VALORES EN COP	%
	TOTAL PLAN PARCIAL	
<b>HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN ( % / CD)</b>	<b>\$ 49.334.505</b>	<b>7,00%</b>
VIVIENDA	\$ 37.859.822	
VIS	\$ 1.178.100	
VIP	\$ 1.086.750	
Tipo 5 (no vis)	\$ 35.594.972	
COMERCIO	\$ 1.580.387	
Zonal	\$ 1.580.387	
SERVICIOS	\$ 1.264.309	
Servicios empresariales	\$ 1.264.309	
EQUIPAMIENTO	\$ 741.366	

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 10 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

Equipamiento privado	\$ 720.497	
Equipamiento privado VIS	\$ 11.813	
Equipamiento privado VIP	\$ 9.056	
PARQUEADEROS	\$ 7.888.621	
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	\$ 7.888.621	
<b>INTERVENTORÍA ( % / CD)</b>	<b>\$ 8.175.432</b>	<b>1,16%</b>
VIVIENDA	\$ 6.273.913	
VIS	\$ 195.228	
VIP	\$ 180.090	
Tipo 5 (no vis)	\$ 5.898.595	
COMERCIO	\$ 261.893	
Zonal	\$ 261.893	
SERVICIOS	\$ 209.514	
Servicios empresariales	\$ 209.514	
EQUIPAMIENTO	\$ 122.855	
Equipamiento privado	\$ 119.397	
Equipamiento privado VIS	\$ 1.958	
Equipamiento privado VIP	\$ 1.501	
PARQUEADEROS	\$ 1.307.257	
Parqueaderos Vivienda, Comercio y Servicios	\$ 1.307.257	
<b>DISEÑOS GENERAL ( % / VENTAS)</b>	<b>\$ 12.376.907</b>	<b>1,00%</b>
VIVIENDA	\$ 11.356.907	
VIS	\$ 348.000	
VIP	\$ 240.120	
Tipo 5 (no vis)	\$ 10.768.787	
COMERCIO	\$ 600.000	
Zonal	\$ 600.000	
SERVICIOS	\$ 420.000	
Servicios empresariales	\$ 420.000	

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 11 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

<b>GERENCIA ( % / VENTAS)</b>	<b>\$ 37.130.722</b>	<b>3,00%</b>
VIVIENDA	\$ 34.070.722	
VIS	\$ 1.044.000	
VIP	\$ 720.360	
Tipo 5 (no vis)	\$ 32.306.362	
COMERCIO	\$ 1.800.000	
Zonal	\$ 1.800.000	
SERVICIOS	\$ 1.260.000	
Servicios empresariales	\$ 1.260.000	
<b>PUBLICIDAD Y VENTAS ( % / VENTAS)</b>	<b>\$ 41.710.178</b>	<b>3,37%</b>
VIVIENDA	\$ 38.272.778	
VIS	\$ 1.172.760	
VIP	\$ 809.204	
Tipo 5 (no vis)	\$ 36.290.813	
COMERCIO	\$ 2.022.000	
Zonal	\$ 2.022.000	
SERVICIOS	\$ 1.415.400	
Servicios empresariales	\$ 1.415.400	
<b>LEGALES ( % / VENTAS)</b>	<b>\$ 8.663.835</b>	<b>0,70%</b>
VIVIENDA	\$ 7.949.835	
VIS	\$ 243.600	
VIP	\$ 168.084	
Tipo 5 (no vis)	\$ 7.538.151	
COMERCIO	\$ 420.000	
Zonal	\$ 420.000	
SERVICIOS	\$ 294.000	
Servicios empresariales	\$ 294.000	
<b>ICA ( % / VENTAS)</b>	<b>\$ 8.663.835</b>	<b>0,70%</b>
VIVIENDA	\$ 7.949.835	

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 12 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

VIS	\$ 243.600	
VIP	\$ 168.084	
Tipo 5 (no vis)	\$ 7.538.151	
COMERCIO	\$ 420.000	
Zonal	\$ 420.000	
SERVICIOS	\$ 294.000	
Servicios empresariales	\$ 294.000	
<b>ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS ( % / VENTAS)</b>	<b>\$ 55.696.083</b>	<b>4,50%</b>
VIVIENDA	\$ 51.106.083	
VIS	\$ 1.566.000	
VIP	\$ 1.080.540	
Tipo 5 (no vis)	\$ 48.459.543	
COMERCIO	\$ 2.700.000	
Zonal	\$ 2.700.000	
SERVICIOS	\$ 1.890.000	
Servicios empresariales	\$ 1.890.000	
<b>OTROS ESTUDIOS VIS Y VIP ( % / CD)</b>	<b>\$ 979.594</b>	<b>3,00%</b>
VIVIENDA	\$ 979.594	
VIS	\$ 509.963	
VIP	\$ 469.631	
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 222.731.092</b>	

TABLA 5 COSOS INDIRECTOS. Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

Valores expresados en pesos colombianos 2023

#### 4. CARGAS URBANÍSTICAS

Son las obligaciones urbanísticas definidas para el PPRU "Ciudadela Nuevo Salitre" de conformidad con el planteamiento urbanístico. Estas cargas deberán ser asumidas por los propietarios de los inmuebles de la Unidad de Gestión.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 13 de 23**

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

Las cargas urbanísticas del PPRU "Ciudadela Nuevo Salitre" no presentan ajustes producto de la presente modificación y se dividen particularmente en Cargas Generales y Cargas Locales cuyo detalle y valoración de costos se presentan a continuación:

CONCEPTO		COSTO M2 CONSTRUCCIÓN	TOTAL CARGA
	TOTAL PLAN PARCIAL		TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	COP Miles	COP Miles
<b>CARGAS GENERALES</b>	<b>14.691,68</b>		<b>\$ 14.116.177,16</b>
<b>CARGAS GENERALES-SUELO SISTEMAS GENERALES</b>	<b>8.595,67</b>		<b>\$ 9.699.668,97</b>
<b>SUELO CARGAS GENERALES - SISTEMA MALLA VIAL ARTERIAL</b>	<b>3.360,38</b>		<b>\$ 3.783.787,88</b>
Reserva Vial - Intersección AK 68- Av. Congreso Eucarístico por AC 22 - Av. Ferrocarril de O. - (1)	529,32	\$ 1.126	\$ 596.014,32
Reserva Vial - AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	1.560,49	\$ 1.126	\$ 1.757.111,74
Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico (1)	2,53	\$ 1.126	\$ 2.848,78
Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico (2)	23,33	\$ 1.126	\$ 26.269,58
Reserva Vial - Intersección AK 68 - Av. Congreso Eucarístico por CL 19 - Av. Industrial - (1)	383,59	\$ 1.126	\$ 431.922,34
Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (2)	61,94	\$ 1.126	\$ 69.744,44
Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (3)	186,51	\$ 1.126	\$ 210.010,26
Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (4)	612,67	\$ 1.126	\$ 689.866,42
<b>CONTROL AMBIENTAL - MALLA VIAL ARTERIAL</b>	<b>5.235,29</b>		<b>\$ 5.915.881,09</b>
C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	799,41	\$ 1.130	\$ 903.332,17
C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	599,68	\$ 1.130	\$ 677.638,40
C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1.285,94	\$ 1.130	\$ 1.453.116,72

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 14 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	1.511,95	\$ 1.130	\$ 1.708.503,50
C.A. CL 19 - Av. Industrial - (1)	205,28	\$ 1.130	\$ 231.966,40
C.A. CL 19 - Av. Industrial - (2)	228,49	\$ 1.130	\$ 258.193,70
C.A. CL 19 - Av. Industrial - (3)	604,54	\$ 1.130	\$ 683.130,20
<b>CARGAS GENERALES POR EJECUCION DE OBRAS</b>	<b>6.096,00</b>		<b>\$ 4.416.508,19</b>
<b>OBRAS DE MEJORAMIENTO MALLA VIAL ARTERIAL</b>	<b>6.096,00</b>		<b>\$ 2.668.235,24</b>
Av. Ferrocarril de Occidente-AC 22 - Construccion Acceso	234,13	\$ 678	\$ 158.740,14
Av. Industrial - AC 19 - Construccion Acceso	261,99	\$ 678	\$ 177.629,22
Av. Congreso Eucaristico - AK68 - Construccion Acceso	190,09	\$ 678	\$ 128.881,02
Av. Industrial -AC19-Mejoramiento	1.992,03	\$ 395	\$ 786.851,85
Av. Ferrocarril de Occidente -AC 22 - Mejoramiento	902,70	\$ 395	\$ 356.566,50
Av. Congreso Eucaristico -AK68-Adecuacion conexión peatonal	2.515,06	\$ 421	\$ 1.059.566,51
<b>INSTALACION DE REFUERZO DE RED MATRIZ</b>			<b>350.013,95</b>
<b>VALORIZACIÓN POR BENEFICIO LOCAL, Acuerdo 728/2018</b>			<b>1.398.259,00</b>
<b>CARGAS LOCALES</b>			<b>\$ 15.841.594,09</b>
<b>VIAS LOCALES</b>	<b>8.108,16</b>		<b>\$ 3.377.102,57</b>
Vía V-4 CL 20	1.980,51	\$ 497	\$ 984.693,98
Vía V-5 KR 66 (Ejecutado Año 2021)	4.027,85	\$ 364	\$ 1.465.139,70
Vía V-5 KR 66 (Por Ejecutar)	2.099,80	\$ 442	\$ 927.268,89
<b>ESPACIO CONSTRUIDO EN A.P.A.U.P.</b>	<b>15.969,61</b>		<b>\$ 5.166.956,48</b>
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	741,01	\$ 200	\$ 148.201,80
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	688,43	\$ 200	\$ 137.686,00
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1.269,65	\$ 200	\$ 253.929,00

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 15 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	390,01	\$ 200	\$ 78.002,00
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. CL 19 - Av. Industrial - (1)	304,22	\$ 200	\$ 60.844,00
A.P.A.U.P. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	1.103,26	\$ 200	\$ 220.652,00
A.P.A.U.P. Vía V-4 - CL 20 - (1)	366,14	\$ 511	\$ 187.268,42
A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (1)	1.237,31	\$ 511	\$ 632.848,06
A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (2)	386,57	\$ 511	\$ 197.719,31
A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (3)	1.242,01	\$ 511	\$ 635.251,97
A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (4)	1.666,00	\$ 511	\$ 852.110,52
A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil	3.377,17	\$ 268	\$ 905.256,56
A.P.A.U.P. Plaza Parque	1.326,28	\$ 268	\$ 355.511,77
A.P.A.U.P. Plazoleta	1.871,56	\$ 268	\$ 501.675,06
<b>REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS</b>			<b>\$ 3.379.266,92</b>
Redes Locales Acueducto (ML)	940,00	\$ 679	\$ 637.981,37
Alcantarillado Sanitario (ML)	582,00	\$ 1.245	\$ 724.765,73
Alcantarillado Pluvial (ML)	563,00	\$ 2.530	\$ 1.424.185,22
Estudios y Diseños		5,0%	\$ 139.346,62
Admon.		10,0%	\$ 292.627,89
Imprevistos		2,0%	\$ 58.525,58
Utilidad		3,0%	\$ 87.788,37
IVA sobre Utilidad		16,0%	\$ 14.046,14
<b>OBRAS MODIFICACION REDES SECUNDARIAS EXISTENTES</b>			<b>\$ 382.822,13</b>
Redes Acueducto Externa al Plan al PPRU (ML)	1.960,00	\$ 161	\$ 315.719,18
Estudios y Diseños		5,0%	\$ 15.785,96
Admon.		10,0%	\$ 33.150,51
Imprevistos		2,0%	\$ 6.630,10

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 16 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

Utilidad		3,0%	\$ 9.945,15
IVA sobre Utilidad		16,0%	\$ 1.591,22
<b>EQUIPAMIENTO PUBLICO- CONSTRUIDO</b>	<b>1.200,00</b>		<b>\$ 1.578.372,00</b>
Equipamiento Público	1.000,00	\$ 1.315	\$ 1.315.310,00
Parqueaderos del Equipamiento publico	200,00	\$ 1.315	\$ 263.062,00
<b>COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b>			<b>\$ 1.957.073,99</b>
<b>Formulación Plan Parcial</b>			<b>\$ 1.328.125,52</b>
Levantamiento topográfico formulación			\$ 145.320,00
Estudios técnicos y asesorías para la formulación			\$ 438.332,66
Diseño urbanos para la formulación			\$ 292.221,77
Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial			\$ 430.000,00
Estudio de Titulos			\$ 22.251,08
<b>Gestion</b>			<b>\$ 628.948,48</b>
Saneamiento predial			\$ 30.000,00
Operación del Vehiculo Fiduciario			\$ 547.610,81
Avalúos			\$ 48.000,00
Actualizacion Estudio de Titulos			\$ 3.337,66
<b>TOTAL CARGAS</b>			<b>\$ 29.957.771,25</b>

TABLA 6: CARGAS fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

Valores expresados en pesos colombianos 2023

**Nota 1: Equipamiento Comunal Público Construido** - Área construida localizada al interior de las edificaciones corresponde a 1.000 m2 de área construida, involucrados en la edificación que se desarrollará en la Supermanzana 3 Lote 1.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA  
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 17 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

**Nota 2: Gestión Social PPRU** - Corresponde a la implementación de los programas que tienen como objetivo prevenir, mitigar, compensar y corregir el impacto que sobre el medio socio económico pueda generar la ejecución del plan parcial.

**Nota 3:** La ejecución y entrega de las obras correspondientes a las cargas físicas se debe garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de área contruida o vendible que se desarrollen.

**Nota 4:** Las cargas físicas se entenderán cumplidas de conformidad con la regulación vigente para tal fin y cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador o desarrollador y hecha la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

**Nota 5:** Las A.P.A.U.P. tienen como propósito elevar el indicador de espacio público del proyecto, por ser áreas privadas no se consideran cesiones por tanto su administración y manejo no están a cargo de la Administración Distrital.

**Nota 6:** El presupuesto de costos presentado se soporta en análisis estimativos elaborados por el promotor del plan parcial reflejados en el Documento Técnico de Soporte, es indicativo y deberá ser precisado entre los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución del plan parcial, garantizando el cumplimiento de las correspondientes cargas. La variación en tales valores durante la ejecución del plan parcial no conlleva a el reconocimiento de saldos o valores a favor del promotor del proyecto; tampoco implica modificación alguna del presente plan parcial y no exime del cumplimiento de las cargas urbanísticas dispuestas en los términos del presente Decreto.

**Nota 7:** Las cargas deberán ser asumidas por los titulares de las licencias urbanísticas otorgadas 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.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 18 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

**Nota 8:** De acuerdo con solicitud de la EAAB, se ha incorporado la obra solicitada corresponde a la renovación y refuerzo de la salida de red matriz por la Carrera 65B, pasando de un diámetro de 8” a uno de 12” hasta la te que conecta el sector hidráulico, se determinó un valor de trescientos cincuenta millones trece mil novecientos cuarenta y seis pesos moneda corriente (\$350.013.946,00) el cual será reconocido como compensación en dinero a favor de la EAAB, en el momento y condiciones de pago que se establezcan en la(s) carta(s) de compromiso que se suscriba(n) con dicha entidad; en consecuencia, se incorpora dicho valor como parte de las obligaciones del urbanizador de que trata el inciso “e” del artículo 33 del decreto distrital 583 de 2016

*“e) Aportar el suelo y la construcción de las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes, de conformidad con el modelo de reparto de cargas aprobado según la aplicación del Decreto Distrital [562](#) de 2014.”*

## 5. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Para la determinación del beneficio o mejor aprovechamiento obtenido para el suelo, se utiliza la técnica de valor residual del suelo recurriendo al método (técnica) deductivo, en concordancia con la metodología valuatoria establecida por el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. Este método consiste en examinar cuál podría ser el máximo valor que se pagaría por un lote urbanizado en función de lo que sobre él se pueda construir, es decir, el potencial de desarrollo.

El método considera el mayor aprovechamiento por manzana, descuenta posibles costos y la utilidad esperada para obtener por residuo o deducción el valor del lote, para este caso una vez descontada la utilidad esperada por el constructor, se obtuvo el valor total del suelo útil, el cual para el caso asciende a un valor residual total de COP **\$128.689.052** correspondiente a un valor unitario de terreno de COP **\$2.103.000 / m<sup>2</sup>**.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 19 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

CONCEPTO	PLAN PARCIAL	Participación en las ventas
	COP Miles	%
Ventas producto Inmobiliario	\$ 1.237.690.732	100,00%
Costos de Construcción	\$ 704.778.649	56,94%
Costos Indirectos	\$ 222.731.092	18,00%
Cargas	\$ 29.957.771	2,42%
Utilidad Esperada	\$ 151.534.168	12,24%
<b>Valor Residual</b>	<b>\$ 128.689.052</b>	<b>10,40%</b>
Área de terreno (m2)	\$ 61.206	
Valor residual por m2	\$ 2.103	
Valor de referencia por m2	\$1.127	

TABLA 7: VALOR RESIDUAL Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora  
Valores expresados en pesos colombianos 2023

## 6. FACTORES DE CONVERSIÓN

La modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” incorpora la posibilidad de aplicar factores de conversión entre los metros cuadrados de área construida proyectados para los diferentes usos considerados en el planteamiento del Plan Parcial, a partir de la comparación de los valores de venta por metro cuadrado proyectados para cada uno de los productos propuestos, los cuales se presentan en la siguiente tabla:

Uso	Beneficio (Ventas \$/m2)
Comercio	\$ 8.000.000

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 20 de 23**

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

Servicios	\$ 7.000.000
Vivienda No VIS	\$ 6.000.000
VIS	\$ 3.866.667

TABLA 9: Valores proyectados de venta por metro cuadrado Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

A partir de los valores unitarios por concepto de beneficio o ventas, se procede a calcular el factor de conversión, el cual se obtiene dividiendo el valor residual por m2 del uso inicial por el valor residual por m2 uso al cual se quiere convertir. Por ejemplo, si se quiere pasar del uso de Vivienda No Vis a uso de Vivienda VIS el factor de conversión se encontraría calculado de la siguiente manera:

**Factor de Conversión (No VIS a VIS) = (\$ 6.000.000/ \$ 3.866.667) = 1.55**

Esto significa que cada metro cuadrado construido de Vivienda No VIS, puede ser reemplazado por 1,55 metros cuadrados de Vivienda VIS, manteniendo el valor del beneficio del PPRU CIUADDELA NUEVO SALITRE.

Con base en lo anterior, se propone la adopción de una matriz de conversión de usos en la cual se incorporan los factores a emplear para asegurar la equivalencia de los valores que determinan el equilibrio del modelo de reparto de cargas y beneficios y que se expresa en la siguiente tabla.

Uso Inicial \ Uso Conversión	Uso Conversión			
	Comercio	Servicios	Vivienda No VIS	VIS
Comercio	1,00	1,14	1,33	2,07
Servicios	0,88	1,00	1,17	1,81
Vivienda No VIS	0,75	0,86	1,00	1,5

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 21 de 23

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

				5
<b>VIS</b>	0,48	0,55	0,64	1,00

TABLA 10: Factores de conversión de usos Fuente: Ospinas y Cía - Borrero Ochoa Asociados – Firma consultora

Una vez establecidos los factores de conversión, y a fin de operar el mecanismo propuesto se utiliza la siguiente formulación:

$$Mcf = mci * fc$$

Donde:

*Mcf: Metros Cuadrados Finales*

*Mci: Metros Cuadrados Iniciales*

*Fc: Factor de Conversión*

**Ejemplo:** Reiterando la explicación preliminar, el cálculo del Factor de Conversión significa en términos de aplicación que si – por ejemplo – la decisión de ajuste corresponde a convertir metros cuadrados de uso residencial de Vivienda No VIS por metros cuadrados de Vivienda de Interés Social, el número de metros cuadrados inicial deberá multiplicarse por el factor correspondiente a esta razón de conversión, esto es 1,55; de la misma forma, en la medida en que se pretendan convertir metros cuadrados de uso de servicios empresariales en metros cuadrados destinados al uso residencial (Vivienda No VIS), el área del uso inicial deberá multiplicarse por el factor de conversión del uso final, esto es 1,17.

Es de notar que, a fin de no alterar el equilibrio económico general del Plan Parcial, el cual se encuentra contenido en el estudio de reparto de cargas y beneficios, el área convertida del uso inicial deberá descontarse del número de metros cuadrados establecidos como base. En otros términos, ni el uso inicial ni el uso final podrán mantener el mismo número de metros cuadrados proyectados después de

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 22 de 23**

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

efectuada la conversión, pues el primero se verá reducido y el segundo se acogerá a las proporciones definidas en cada caso particular.

Así mismo, es preciso indicar que en la medida en que el mecanismo de conversión de usos propuesto permite otorgar flexibilidad en la utilización del suelo del Plan Parcial manteniendo el estado de equilibrio del reparto de cargas y beneficios establecido y adoptado con el Decreto Distrital 583 de 2016, el mismo se encuentra condicionado al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- a) El número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en el Plan Parcial corresponderá al límite de metros cuadrados de espacio público establecido para el total de habitantes que se localizarán en las mismas, manteniendo en todo caso la relación de 4 m<sup>2</sup> de espacio público efectivo por habitante y 5.930 habitantes totales.
- b) Cualquier conversión de usos debe asegurar el cumplimiento de las obligaciones de provisión de cupos de estacionamiento aplicable para cada caso, en correspondencia con las exigencias establecidas en el cuadro Anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 y que resulten aplicables al sector de demanda C, en el cual se ubica el Plan Parcial, empleando la bolsa de cupos ya definida.
- c) Tanto el total de metros cuadrados construibles como el número de estacionamientos conforman bolsas agotables; en ese sentido, será responsabilidad del promotor o desarrollador llevar la debida contabilización de los mismos quedando en libertad de asignarlos a las áreas útiles de conformidad con las condiciones de demanda de los productos inmobiliarios que resulte conveniente al momento de efectuar su comercialización. En todo caso, las obligaciones relacionadas con la generación efectiva de unidades VIP y VIS deberá mantener la cantidad de unidades prevista en esta modificación, esto es 230 unidades VIP y 200 VIS.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 23 de 23**

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la localidad de Puente Aranda ”*

Con lo anterior, se asegura el cumplimiento tanto de las obligaciones urbanísticas definidas para el Plan Parcial desde su adopción inicial como del compromiso de generación efectiva de unidades de vivienda VIP y VIS, se flexibiliza la asignación de los aprovechamientos permitidos a las áreas útiles y se preserva el equilibrio económico del reparto de cargas y beneficios.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

