

ANEXO 1

METODOLOGIA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

1.- CUADRO DE ÁREAS

1.1.- ÁREAS INICIALES

El ámbito de aplicación del PPRU «*TEXTILIA*» se circunscribe a los predios que hacen parte del área de delimitación y que se relacionan a continuación, identificando el área del terreno y su valor económico, así como el área construida y el valor económico de las construcciones existentes.

NUM. PREDIO	CHIP	AREA TERRENO	Participación en el total del área del PPRU	VALOR UNITARIO	Participación en el total (suelo y construcción) de la -U.G	% Participación el plan parcial
			%	COP Miles	COP	%
Predio No. 1	AAA0074LTKC	1.584,00	8,66%	\$ 2.000.000	\$ 4.418.590.268	6,81%
Predio No. 2	AAA0074LTJZ	1.584,00	8,66%	\$ 2.000.000	\$ 4.430.844.000	6,83%
Predio No. 4	AAA0074LTTD	1.728,00	9,45%	\$ 2.000.000	\$ 8.354.880.000	12,87%
Predio No. 5	AAA0074LTSY	1.728,00	9,45%	\$ 2.000.000	\$ 7.386.768.000	11,38%
Predio No. 6	AAA0074LTRJ	1.728,00	9,45%	\$ 2.000.000	\$ 4.762.852.200	7,34%
Predio No. 7LC1	AAA0074LTUH	781,01	4,27%	\$ 2.000.000	\$ 2.670.999.330	4,12%
Predio No. 7LC2	AAA0074LTWW	453,06	2,48%	\$ 2.000.000	\$ 1.137.415.800	1,75%
Predio No. 7LC3	AAA0174ERPA	123,72	0,68%	\$ 2.000.000	\$ 885.364.775	1,36%
Predio No. 7LC4	AAA0174ERRJ	230,34	1,26%	\$ 2.000.000	\$ 1.532.880.496	2,36%
Predio No. 7LC5	AAA0174ERSY	242,78	1,33%	\$ 2.000.000	\$ 1.602.832.320	2,47%
Predio No. 7LC6	AAA0174ERTD	166,37	0,91%	\$ 2.000.000	\$ 1.155.300.804	1,78%
Predio No. 8	AAA0074LTPA	1.930,32	10,56%	\$ 2.000.000	\$ 6.710.143.500	10,34%
Predio No. 9	AAA0074LTOM	1.440,00	7,87%	\$ 2.000.000	\$ 6.949.372.650	10,71%
Predio No. 10	AAA0074LTLF	1.567,22	8,57%	\$ 2.000.000	\$ 4.322.769.400	6,66%
Predio No. 11	AAA0074LTMR	1.421,28	7,77%	\$ 2.000.000	\$ 4.060.991.925	6,26%

Predio No. 12	AAA0074LTNX	1.579,90	8,64%	\$ 2.000.000	\$ 4.516.764.844	6,96%
		18.288,00	100,00%		\$ 64.898.770.311	100,00%

1.2- CUADRO DE ÁREAS DE PLAN PARCIAL

ITEM	DESCRIPCION	ÁREA TOTAL PLAN PARCIAL	UG 1 ÁREA EN M2	% PARTICIPACIÓN POR ÁREA
1.	ÁREA ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	18.288,00	18.288,00	
2.	ÁREA OBJETO DE REPARTO	18.288,00	18.288,00	
2.	TOTAL CESIONES PÚBLICAS PROPUESTAS (DEC 562 - Art. 16. Obligaciones urbanísticas)	10.111,81	10.111,81	
2.1	TOTAL CESIÓN PARA PARQUES	3.735,11	3.735,11	20,42%
2.1.1	CP-1 PARQUE	3.735,11	3.735,11	
2.2	CESIÓN PARA SOBREANCHO DE ANDÉN	2.495,67	2.495,67	13,65%
2.2.1	CESIÓN PARA SOBREANCHO DE ANDÉN CL B SA-1	647,18	647,18	
2.2.2	CESIÓN PARA SOBREANCHO DE ANDÉN CR 60 SA-2	475,84	475,84	
2.2.3	CESIÓN PARA SOBREANCHO DE ANDÉN CL 11 SA-3	633,65	633,65	
2.2.4	CESIÓN PARA SOBREANCHO DE ANDÉN CL 11 SA-4	308,93	308,93	
2.2.5	CESIÓN PARA SOBREANCHO DE ANDÉN CR 62 SA-5	430,07	430,07	
2.3	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	2.075,99	2.075,99	11,35%
2.3.1	EQ-01	2.075,99	2.075,99	
2.4	CESIONES MALLA VIAL LOCAL	1.805,04	1.805,04	9,87%
2.4.1	VIA CR. A	621,03	621,03	
2.4.2	VIAL CLL B	802,30	802,30	
2.4.3	VIA CLL C	375,92	375,92	
2.4.4	CASQUETE VIA CL 12 x KR 60	1,93	1,93	
2.4.5	CASQUETE VIA CL 11 x KR 60	1,93	1,93	
2.4.6	CASQUETE VIA CL 11 x KR 62	1,93	1,93	
3.	AREA ÚTIL PPRU TEXTILIA	8.176,19	8.176,19	44,71%

2.- OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR EDIFICABILIDAD

De acuerdo con la metodología de cálculo para determinar el factor de la obligación en función de la edificabilidad proyectada (artículo 16 “**Obligaciones urbanísticas**” del Decreto Distrital 562 de 2014): “(...) *Es un mecanismo que tienen como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por la condiciones físicas de edificabilidad contenidas en la ficha normativa y las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos*”. De acuerdo con este mismo artículo, las obligaciones urbanísticas correspondientes a suelo en m2, se determinan como resultado de la aplicación de la fórmula:

$$A = P * k_j$$

Donde:

A = Área en m2 a ceder

P = Área en m2 del predio y

k_j = Factor de obligación

Teniendo en cuenta que el Índice de Construcción (IC) del proyecto es de 4.15, el factor para el calculo de la obligación (K_j) es 0,322, y el calculo de obligaciones es el siguiente:

Índice de Construcción (IC)	4.16
Factor de obligación (K_i)	0,322

De acuerdo con esto, aplicando la fórmula anterior: *Área en m2 a ceder (A) = Área en m2 del predio (P) * Factor de obligación (K_i)*, tenemos que:

$$A = 18.288,00 (P) * 0,322 (K_i)$$

Área a ceder (A) = 5.888,74 m2

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 20 del Dec. 562 / 2014 “**Destinación de las obligaciones urbanísticas**” y el artículo 21 del Dec. 562 / 2014 “**Características Generales de las áreas de cesión**”: “(...) La ubicación, pendiente, trazado, configuración geométrica y demás características de los globos de terreno a ceder deben definirse en función de mejorar, complementar o dar continuidad a las redes viales, los espacios públicos y los elementos de la Estructura Ecológica Principal existentes en el entorno (subrayado fuera de texto)”. De acuerdo con esto, la distribución de la cesión obligatoria en el PPRU “Textilia” se hará teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

Cuadro Cargas por edificabilidad

CARGAS POR EDIFICABILIDAD (Art. 20 Dec. 562/2014)		
CATEGORIA	M2 SUELO	PORCENTAJE SOBRE ÁREA A CEDER
Area predial PPRU TEXTILIA	18.288,00	
Indice de Construcción (IC)	4.16	
Factor de Obligación	0,322	

Área a ceder	5.888.74
--------------	----------

En este plan parcial No hay carga general, de manera que las obligaciones urbanísticas se entregan en su totalidad como carga local. De acuerdo con esto, y en cumplimiento del artículo 20 del Dec. 562 / 2014 “Destinación de las obligaciones urbanísticas”, las obligaciones urbanísticas del plan parcial se cumplen de la siguiente manera:

Parque Público (CP-1 PARQUE)	3.735.11	37%
Sobre ancho de andenes	2.495.66	25%
Áreas de cesión para equipamiento comunal público	2,075.99	21%
Áreas de cesión para vías de la malla vial local	1,805.04	17%
Total espacio publico propuesto	10.111,81	100%

De este modo, el plan parcial “Textilia” esta entregando 4.223,07 M2 de espacio público, adicional a la obligación inicial de 5,888.74. M2.

2.1.- Cálculo de las Obligaciones Urbanísticas

De acuerdo con la metodología de cálculo para determinar el factor de la obligación en función de la edificabilidad proyectada (artículo 16 “**Obligaciones urbanísticas**” del Decreto Distrital 562 de 2014): “(...) *Es un mecanismo que tienen como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por la condiciones físicas de edificabilidad contenidas en la ficha normativa y las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos*”. De acuerdo con este mismo artículo, las obligaciones urbanísticas correspondientes a suelo en m2, se determinan como resultado de la aplicación de la fórmula:

$$A = P * k_j$$

Donde:

A =Área en m2 a ceder

P =Área en m2 del predio y

k_j = Factor de obligación

Teniendo en cuenta que el Índice de Construcción (IC) del proyecto es de 4.15, el factor para el calculo de la obligación (K_j) es 0,322, y el calculo de obligaciones es el siguiente:

Índice de Construcción (IC)	4.16
Factor de obligación (K_i)	0,322

De acuerdo con esto, aplicando la fórmula anterior: *Área en m2 a ceder (A) = Área en m2 del predio (P) * Factor de obligación (K_i)*, tenemos que:

$$A = 18.288,00 (P) * 0,322 (K_i)$$

Área a ceder (A) = 5.888,74 m2

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 20 del Dec. 562 / 2014 “Destinación de las obligaciones urbanísticas” y el artículo 21 del Dec. 562 / 2014 “Características Generales de las áreas de cesión”: “(...) La ubicación, pendiente, trazado, configuración geométrica y demás características de los globos de terreno a ceder deben definirse en función de mejorar, complementar o dar continuidad a las redes viales, los espacios públicos y los elementos de la Estructura Ecológica Principal existentes en el entorno (subrayado fuera de texto).

2.2.- Cuadro Cargas por edificabilidad

CARGAS POR EDIFICABILIDAD (Art. 20 Dec. 562/2014)		
CATEGORIA	M2 SUELO	PORCENTAJE SOBRE ÁREA A CEDER
Area predial PPRU TEXTILIA	18.288,00	
Indice de Construcción (IC)	4.16	
Factor de Obligación	0,322	
Área a ceder	5.888.74	

En este plan parcial No hay carga general, de manera que las obligaciones urbanísticas se entregan en su totalidad como carga local. De acuerdo con esto, y en cumplimiento del artículo 20 del Dec. 562 / 2014 “Destinación de las obligaciones urbanísticas”, las obligaciones urbanísticas del plan parcial se cumplen de la siguiente manera:

Parque Público (CP-1 PARQUE)	3.735.11	37%
Sobre ancho de andenes	2.495.66	25%
Áreas de cesión para equipamiento comunal público	2,075.99	21%
Áreas de cesión para vías de la malla vial local	1,805.04	17%
Total espacio publico propuesto	10.111,81	100%

De este modo, el plan parcial “Textilia” esta entregando 4.223,07 M2 de espacio público, adicional a la obligación inicial de 5,888.74. M2.

2.3.- Cuantificación de Cargas locales del Plan Parcial

ITEMS	ÁREAS		COSTO M2 / ML DE CONTRUCCIÓN (incluye costos de interventoria)	TOTAL CARGA
	U.G. 1			TOTAL PLAN PARCIAL / UG1
	M2	ML	\$	\$

PARQUES Y ESPACIO PÚBLICO				\$ 4.484.368.237,31
CP-1 Parque	3.735,11		\$ 320,000.00	\$ 1,195,235,200.00
EQ-1 Equipamiento (Lote urbanizado)	2.074,48		\$ 280,000.00	\$ 580,854,400.00
Ampliación de andenes en el ámbito del proyecto	2.495,66		\$ 1,212,299.09	\$ 596,270,881.52
Cesión para sobreaño de andén CL B SA-1	647.18		\$ 166,670.81	\$ 107,866,014.82
Cesión para sobreaño de andén CR 60 SA-2 (incluye arborización)	475.84		\$ 545,615.85	\$ 259,625,846.06
Cesión para sobreaño de andén CL 11 SA-3	633.65		\$ 166,670.81	\$ 105,610,958.76
Cesión para sobreaño de andén CL 11 SA-4	308.93		\$ 166,670.81	\$ 51,489,613.33
Cesión para sobreaño de andén CR 62 SA-5	430.07		\$ 166,670.81	\$ 71,680,115.26
Rehabilitación de andenes fuera del proyecto (oficio Sec. Movilidad SDM-SI-235938-19 del 25/10/2021). En losa de concreto hecha en obra. No incluye bordillo ni redes.	9.444,85			\$ 1.193.764.153,88
Andén 1. Cr 62 costado oriental (entre Av. Américas y calle 10)	1.003,64		\$ 126,393.13	\$ 126,853,200.99
Andén 2. Cr 62 costado oriental (entre calle 10 y calle 11)	576,83		\$ 126,393.13	\$ 72,907,349.18
Andén 3. Cr 62 costado occidental (entre Av. Américas y C. Comercial Plaza central)	1.872,20		\$ 126,393.13	\$ 236,633,217.99
Andén 4. Cr 62 costado oriental (entre calle 11 y calle 12)	574,90		\$ 126,393.13	\$ 72,663,410.44
Andén 5. CL. 11 costado nortetal (entre Cr. 60 y Cr. 62)	414,24		\$ 126,393.13	\$ 52,357,090.17
Andén 6. Cl. 12 costado sur (entre Cr. 60 y Cr. 62)	414,24		\$ 126,393.13	\$ 52,357,090.17
Andén 7. Cr 62 costado oriental (entre calle 12 y Av. Centenario)	645,59		\$ 126,393.13	\$ 81,598,140.80
Andén 8. Cr 60 costado oriental (entre Av. Centenario y calle 11)	2.102,01		\$ 126,393.13	\$ 265,679,623.19
Andén 9. Cr 60 costado occidental (entre Av. Centenario y calle 12)	619,40		\$ 126,393.13	\$ 78,287,904.72
Andén 10. Cr 60 costado occidental (entre calle 12 y calle 11)	576,44		\$ 126,393.13	\$ 72,858,055.86
Andén 11. Cr 60 costado oriental (desde Av. Américas + 60mts)	436,64		\$ 126,393.13	\$ 55,188,296.28

Andén 12. Cr 60 costado occidental (entre calle 10 y Av. Américas)	208,72		\$ 126,393.13	\$ 26,380,774.09
Vías Locales (Pavimento flexible)	1,805.04		\$ 2,471,795.54	\$ 916,581,159.50
Vía Vehicular Local - KR. A	621.03		\$ 552,306.45	\$ 342,998,874.05
Vía Vehicular Local - KR. B	802.30		\$ 552,306.45	\$ 443,115,464.07
Vía Vehicular Local - KR. C	375.92		\$ 341,795.66	\$ 128,487,824.51
Casquete Via CL 12 x KR 60	1.93		\$ 341,795.66	\$ 659,665.62
Casquete Via CL 11 x KR 60	1.93		\$ 341,795.66	\$ 659,665.62
Casquete Via CL 11 x KR 62	1.93		\$ 341,795.66	\$ 659,665.62
OBLIGACION VIS *	4.737,64			0
Cumplimiento de la obligación VIS D.D. 271/2020*	4.737,64			0
SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 1,496,013,459
Redes secundarias de servicios públicos en el ámbito del proyecto		1.493,75	\$ 427,899.77	\$ 721,709,905.15
Red de Alcantarillado pluvial en el proyecto		301,12	\$ 125,101.67	\$ 37,670,615.96
Red de Alcantarillado sanitario en el proyecto		579,06	\$ 125,101.67	\$ 72,441,375.13
Red de Acueducto en el proyecto		613,57	\$ 177,696.42	\$ 109,029,195.06
Energía (Alumbrado público, Redes media tensión y canalización y sistema puesta a tierra)				\$ 502,568,719.00
Obligación para servicios públicos DEC. 575/2015 (*)				\$ 404,187,110.12
Calculo Obligación urbanística relacionada con SSPP (Art. 8 Dec. 575/2015)				\$ 873,493,401.60
Reforzamiento exigido de redes fuera del ámbito del proyecto				\$ 501,313,742.19
Redes alcantarillado				\$ 356,591,137.19
Redes de acueducto				\$ 144,722,605.00
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL				\$ 575,902,598
Valor honorarios profesionales, elaboración,				\$ 100,000,000.00

gestión y trámite Cambio de tratamiento				
Valor honorarios profesionales formulación y adopción Plan parcial, estudio de transito, estudio concepto ambiental Y consultoría diseño conceptual de redes de acueducto y alcantarillado				\$ 430,297,052.00
TOTAL CARGAS				\$ 6,184,507,075

* Cumplimiento obligación VIS. Se revisó el contenido del D.D. 221/2020, en este sentido, el Artículo 18.- Régimen de transición, numeral segundo establece: “(...) 2. Los planes parciales radicados en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto, cuyo trámite se encuentre en las etapas de formulación a revisión se regirán por la normatividad vigente al momento su radicación, salvo manifestación expresa y escrita del solicitante para acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto.” Al respecto, y teniendo en cuenta que el PPRU TEXTILIA se radico en legal y debida forma en enero 2022, por tanto, se entiende que al mismo le aplica la normatividad establecida en el mencionado decreto.

De acuerdo con esto, el DD 221 de 2020 en su capítulo II. *Porcentajes mínimos de suelo destinados a vivienda de interés social prioritario (VIP) en el tratamiento urbanístico de desarrollo y de vivienda de interés social (VIP) en el tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo*; de acuerdo con el art. 4 “Porcentajes mínimos exigidos para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritario y de Vivienda de Interés Social”. Se establece que: “ De conformidad con lo previsto en las leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados at desarrollo de programas Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento urbanístico de Desarrollo, y Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial vigente o sus instrumentos reglamentarios los asigne estos tratamientos urbanísticos” (subrayado fuera de texto)

Bajo el entendido de que, en virtud de lo establecido en el D.D. 221 / 2020, se debe cumplir los porcentajes mínimos de VIS, establecidos en el artículo 6º “Porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social (“IS) en tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en In modalidad de redesarrollo (...) Parágrafo 1. Se entenderá cumplida la obligación de que trata el presente articulo cuando se destine el 20% del área útil a mínimo el 10% del área construida total del proyecto general.” el PPRU TEXTILIA desarrolla el 57.94% (4.737.64 m2) del área útil en productos VIS, es decir, 37.94% adicional al porcentaje mínimo establecido para el cumplimiento de esta obligación (20%).

3.- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL TEXTILIA

Para determinar los beneficios del PPRU Textilía, se definen los siguientes productos inmobiliarios de tipo residencial que incluyen productos VIS y NO VIS, así como usos comerciales de escala zonal. En la siguiente tabla se detalla el área vendible para cada uno de ellos.

USO	AREA UNIDAD DE VIVIENDA	No. TOT APTOS	ÁREA VENDIBLE	
			U.G 1	TOTAL PLAN PARCIAL
VIVIENDA TIPO		1.200	M2	M2
VIS		896		
2A	38,87	364	14.148,68	14.148,68
3A	46,87	532	24.934,84	24.934,84
NO VIS		304		
2A + ES	62,87	112	7.041,44	7.041,44
3A	58,87	152	8.948,24	8.948,24
3A ESQ	64,87	40	2.594,80	2.594,80
COMERCIO				
Zonal			1,463.90	1,463.90
TOTAL				59.668,00

4.- ESTRUCTURA DE COSTOS DEL PPRU TEXTILIA

De acuerdo con la propuesta de productos inmobiliarios del plan parcial, a continuación, se detallan los costos de construcción, costos directos e indirectos, necesarios para asegurar la construcción de los productos inmobiliarios propuestos.

4.1.- Costos Directos:

Los costos de construcción se estiman de acuerdo a una media para este tipo de productos en la ciudad. Teniendo en cuenta que el proyecto incluye la construcción de cuatro (4) sótanos, el costo de construcción se promedia y se sumó a la estimación del m2 construido para cada producto inmobiliario.

SO	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN COP MILES			
	TOTAL PLAN PARCIAL	COSTO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO M2	U.G 1	TOTAL PLAN PARCIAL
VIVIENDA	57.296,00		\$ 96,771,609,193.15	\$ 96,771,609,193.15
VIS (APTOS 2A y 3A) (3)	38.304,00	\$ 1,384,104.09*	\$ 53,016,722,933.99	\$ 53,016,722,933.99
NO VIS (APTOS 2A + ES. 3A, 3A ESQ)	18.992,00	\$ 2,303,858.80	\$ 43,754,886,259.17	\$ 43,754,886,259.17
COMERCIO	2.085,00		\$ 6,648,030,806.85	\$ 6,648,030,806.85
Zonal (4 pisos)	2.085,00	\$ 3,188,503.98	\$ 6,648,030,806.85	\$ 6,648,030,806.85
TOTAL			\$ 103,419,640,000.00	\$ 103,419,640,000.00

* Los costos directos se tuvo en cuenta la devolución del IVA sobre el componente de vivienda social (ver RC&B Pestaña: SOPORTES COSTOS).

4.2.- Costos indirectos:

A continuación, se presentan los rubros correspondientes a los costos indirectos del plan parcial.

ITEM	%	VALORES EN COP MILES	
		U.G 1	TOTAL PLAN PARCIAL
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	6,06%	\$ 6,267,856,969.70	\$ 6,267,856,969.70
INTERVENTORÍA (% / CD)	1,16%	\$ 1,199,667,824.00	\$ 1,199,667,824.00
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	1,50%	\$ 3,926,714,917.56	\$ 3,926,714,917.56
GERENCIA (% / VENTAS)	6,66%	\$ 17,434,614,233.99	\$ 17,434,614,233.99
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	3,37%	\$ 8,822,019,514.80	\$ 8,822,019,514.80
LEGALES (% / VENTAS)	1,60%	\$ 4,188,495,912.07	\$ 4,188,495,912.07
IMPUESTO IDU (% / CD)	1,65%	\$ 1,706,424,060.00	\$ 1,706,424,060.00
ICA (% / VENTAS)	0,70%	\$ 1,832,466,961.53	\$ 1,832,466,961.53
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)	4,00%	\$ 10,471,239,780.17	\$ 10,471,239,780.17
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	26,70%	\$ 55,849,500,173.82	\$ 55,849,500,173.82

5.- ESTIMACIÓN DE BENEFICIOS (VENTAS TOTALES)

Con base en el valor de venta estimado para cada producto inmobiliario se calcula el potencial de ventas total del proyecto

USO	AREA UNIDAD DE VIVIENDA	No. TOT APTOS	ÁREA VENDIBLE	PRECIO DE VENTA PROMEDIO M2	VENTAS COP MILES
			TOTAL PLAN PARCIAL		U.G 1 / PLAN PARCIAL
VIVIENDA TIPO		1.200			\$ 239,822,494,504.31
VIS		896			\$ 131,862,494,504.31
2A	38,87	364	14.148,68	\$ 3,378,866.05	\$ 47,806,494,504.31
3A	46,87	532	24.934,84	\$ 3,371,026.24	\$ 84,056,000,000.00
NO VIS		304			\$ 107,960,000,000.00
2A + ES	62,87	112	7.041,44	\$ 5,805,630.67	\$ 40,880,000,000.00
3A	58,87	152	8.948,24	\$ 5,775,437.40	\$ 51,680,000,000.00
3A ESQ	64,87	40	2.594,80	\$ 5,934,946.82	\$ 15,400,000,000.00
COMERCIO					\$ 21,958,500,000.00
Zonal			1,463.90	\$ 15,000,000.00	\$ 21,958,500,000.00
TOTAL					\$ 261,780,994,504.31

El valor estimado de ventas para todo el proyecto es **\$ 261,780,994,504.31**

6.- BALANCE DEL PLAN PARCIAL

En este punto se calcula el valor residual del suelo, es decir, el máximo valor en que se podría comercializar la manzana útil resultantes de la propuesta urbanística del PPRU Textilía. De acuerdo con esto se determina que el potencial de ventas estimado puede soportar las cargas y otros egresos del plan parcial, asegurando también el margen de rentabilidad operacional característico en este tipo de proyectos.

CONCEPTO	U.G 1	PLAN PARCIAL	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	%
Ventas producto Inmobiliario	\$ 261,780,994,504.31	\$ 261,780,994,504.31	100.00%
Costos Directos de Construcción	\$ 103,419,640,000.00	\$ 103,419,640,000.00	39.51%
Costos Indirectos	\$ 55,849,500,173.82	\$ 55,849,500,173.82	21.33%
Cargas	\$ 6,308,286,441.78	\$ 6,308,286,441.78	2.41%
Utilidad Esperada para todo el proyecto (12%)	\$ 28,490,125,123.18	\$ 28,490,125,123.18	10.88%
Valor Residual	\$ 64,191,878,422.74	\$ 64,191,878,422.74	25.87%
Área de terreno (m2)	\$ 18,288.00	\$ 18,288.00	
Valor residual por m2	\$ 3,510,054.59	\$ 3,510,054.59	
Valor inicial del suelo (suelo y construcción)	\$ 59,412,370,311.23	\$ 59,412,370,311.23	22.70%
Mayor valor del suelo por efecto del plan parcial	\$ 4,779,508,111.51	\$ 4,779,508,111.51	1.83%

Como se puede evidenciar en el cuadro anterior, el valor residual del suelo es un dato significativamente alto, al respecto hay que tener en cuenta que en los planes parciales de renovación el peso del suelo sobre las ventas es muy superior a los planes parciales de desarrollo.

El peso de valor residual del suelo, estimado en 25,87% sobre el valor de las ventas, si bien, resulta inusualmente alto para el promedio general, es el resultado de dos consideraciones principales; en 2021 las tasas de captación predominantes en el país eran bajas (por ejemplo la DTF para julio 2021 era de 1,90% efectivo anual), con lo cual una utilidad estimada de 10,88% para todo el proyecto, es consistente con la utilidad esperada en un proyecto inmobiliario de este tipo en 2021.

De igual manera, se debe tener en cuenta que el peso de las cargas del plan parcial apenas alcanza el 2,41% del valor de las ventas, mientras que el valor inicial del suelo en este proyecto tiene un valor por m2 alto (\$3.248.707,91), teniendo en cuenta precisamente que la zona en cuestión es un área industrial y comercial muy activa y que se encuentra en pleno uso al momento de esta valoración. Esto inclusive si para 2021, el efecto generado por la pandemia tuvo una incidencia importante en el Índice general de valoración predial de la ciudad, en particular para las áreas industriales y comerciales, situación que se puede constatar en una reducción aproximada del 15% en el Valor de Referencia (metro cuadrado de terreno) por Manzana estimado por UAECD, en efecto, de acuerdo con la información de mapas Bogotá (<https://mapas.bogota.gov.co/#>), mientras que en 2020 el valor catastral por m2 era de \$2.000.000, para 2021 este valor mismo avalúo si situó en \$1.700.000.

VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO DESCONTANDO CARGAS GENERALES	
Valor residual suelo útil urbanizado	\$ 74,021,729,207.32
Costo cargas locales	\$ 6,184,507,075.35
Valor residual suelo bruto sin cargas locales	\$ 67,837,222,131.97
Valor residual bruto sin cargas locales/m2	\$ 3,709,384.41
Costo cargas generales	\$ 0.00
Valor residual suelo bruto final	\$ 67,837,222,131.97
Valor residual suelo bruto final/m2	\$ 3,709,384.41

ESTIMACIÓN DE MAYOR VALOR SUELO BRUTO POR M2	
Valor Inicial suelo bruto por m2	\$ 3,248,707.91
Valor total inicial del suelo bruto sin plan parcial	\$ 59,412,370,311
Valor residual suelo bruto con plan parcial	\$ 67,837,222,132
Valor residual suelo bruto/m2	\$ 3,709,384
Mayor valor suelo bruto total	\$ 8,424,851,820.74
Mayor valor suelo bruto por m2	\$ 460,676.50

Como resultado del ejercicio, se obtiene un Valor total inicial del suelo bruto sin plan parcial de \$ 59,412,370,311, equivalente a \$ 3,248,707.91 por M2, el cual, al compararse con el Valor residual suelo bruto con plan parcial \$ 74,021,729,207.32, indica un incremento en el valor suelo de \$ 3,709,384.41, es decir, un mayor valor por M2 de \$ **460,676.50** respecto del valor inicial de los predios sin proyecto.

7.- REPARTO EN LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Con el fin de asegurar un mecanismo equitativo de compensación entre los diferentes aportantes del PPRU Textilía, se establece una metodología de reparto acorde a las necesidades del mismo. En este ejercicio, se asume un aporte inicial en dinero equivalente al porte en suelo y construcción de cada uno de los propietarios. De acuerdo con esto, se establece su equivalencia aproximada respecto de las ventas totales del proyecto y se define para cada tipo de uso el número de m2 equivalente al aporte en el plan parcial de la siguiente manera:

METODOS DE COMPENSACIÓN DEL APORTE

METODOS DE PAGO DEL APORTE					
PROPIETARIO	LOTES No	VALOR APORTE INICIAL (SUELO Y CONSTRUCCIÓN)	REMUNERACIÓN EN M2C EN EL USO	TIPO DE USO	VALIDACIÓN EQUIVALENCIA COMPENSACIÓN: APORTE INICIAL / VL VENTAS
	1	\$51.151.124.586,00	21,466.00	VIS	\$ 74,019,034,759.67

1. TEXTILIA S.A.S	2		12,467.12	NO VIS	\$ 74,019,034,759.67
	4		4,828.22	COMERCIO	\$ 74,019,034,759.67
	5				
	8				
	9				
	10				
	11				
	12				
2. SUTHERLAND 55 S.A	6	\$4.762.852.200,00	1,131.11	NO VIS	\$ 6,715,578,269.29
			438.05	COMERCIO	\$ 6,715,578,269.29
			1,118.07	VIS	\$ 6,715,578,269.29
3. María Cristina Echeverri de Sanint, Diana Sanint Echeverri, Felipe Sanint Echeverri, Juan Carlos Sanint Echeverri	7LC1	\$2.670.999.330,10	649.36	NO VIS	\$ 3,855,344,377.14
			251.48	COMERCIO	\$ 3,855,344,377.14
			459.54	VIS	\$ 3,855,344,377.14
4. Jaime Osorio Puccini & CIA S en C	7LC2	\$ 1.137.415.800,48	266.89	NO VIS	\$ 1,584,571,235.28
			103.36	USO COMERCIO	\$ 1,584,571,235.28
			389.22	VIS	\$ 1,584,571,235.28
5. Luis Fernando Montes	7LC3	\$ 885.364.774,87	226.05	NO VIS	\$ 1,342,100,410.38
	7LC4	\$1.532.880.496,30	87.54	COMERCIO	\$ 1,342,100,410.38
	Subtotal	\$2.418.245.271,17	702.04	VIS	\$ 1,342,100,410.38
6. LARPO S.A.S.	7LC5	\$1.602.832.319,68	407.73	NO VIS	\$ 2,420,765,503.66
	7LC6	\$1.155.300.803,80	157.91	COMERCIO	\$ 2,420,765,503.66
	Subtotal	\$2.758.133.123,48	2,813.22	VIS	\$ 2,420,765,503.66