



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE _____

(**22 MAYO 2014**)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Clínica Shaio” ubicado en la Localidad de Suba de esta Ciudad, y se dictan otras disposiciones”

Anexo No. 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial

1. 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 deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización 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 urbanísticas objeto de reparto de este plan parcial, se precisan en los términos que se definen en los artículos 34 y 35 del Decreto 190 de 2004. De este modo, se definen como cargas urbanísticas todos aquellos costos derivados del desarrollo urbanístico propuesto por el PPRU Shaio los cuales corresponden a: (i) las cesiones con destino a vías locales (vehiculares y peatonales) y espacio público en general (parques, plazoletas y zonas verdes), ii) la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía y Teléfonos, iii) los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial y iv) los costos asociados a la mitigación de los impactos negativos del PPRU.

En cuanto a los beneficios éstos pueden entenderse como los metros cuadrados (aprovechamientos) autorizados para cada uso mediante el Plan Parcial.

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



N° C023024 / N° 020112

2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUANA

311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE **22 MAYO 2014**

Página 2 de 13

Continuación Anexo No. 2 “*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*”

A continuación se presenta el procedimiento y la información relacionada con el reparto equitativo de cargas y beneficios del PPRU. Cabe destacar, que los valores de los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia.

1.2 - PROCEDIMIENTO

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

1. Establecer y cuantificar las cargas del Plan Parcial.
2. Determinar y cuantificar el beneficio propuesto por el Plan Parcial.
3. Calcular el valor residual del suelo resultante de la aplicación de la norma del Plan Parcial.
4. Reparto interno de la única Unidad de Actuación Urbanística que conforma el Plan Parcial.
5. Determinar las formas de Participación y mecanismos de restitución de Aportes.

1.2.1. CARGAS URBANÍSTICAS

Las cargas físicas del plan parcial son las obligaciones que deberá asumir la clínica para adquirir el derecho a los beneficios antes mencionados.

Las cargas físicas están representadas en la conformación de un nuevo espacio público, adecuación de andenes, reposición y ampliación de redes de servicios públicos, y de telecomunicaciones, un CAI y unas adecuaciones en la señalización vertical e intervenciones de separadores para la movilidad. Asimismo la Clínica asume unas cargas para la gestión y de mitigación para minimizar los impactos que pueda ocasionar a los residentes y usuarios por efecto de las intervenciones que va a realizar. La tablas 40 y 41 muestran el desglose total y la síntesis de estas cargas estimadas en metros cuadrados para los conceptos que lo permiten y estimadas todas en miles de pesos colombianos del 2012.

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



Nº CO250624 / N° GP0113
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE **22 MAYO 2014**

Página 3 de 13

Continuación Anexo No. 2 “*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*”

SÍNTESIS CARGAS PLAN PARCIAL CLINICA SHAI0			
CARGAS FÍSICAS LOCALES			
CESION SUELO	M2	\$/M2 (miles de pesos)	TOTAL COL\$ (miles de pesos)
Cesión para Espacio público (Z.V. Y PLAZOLETAS)	2.666,58		
Cesión para vía peatonal (Continuación Carrera 70D)	857,69		
TOTAL CARGAS X CESION DE SUELO	3.524,27	\$ 1.300,00	\$ 4.581.555,55
ADECUACIÓN ESPACIO PÚBLICO	M2	\$/M2 (miles de pesos)	TOTAL COL\$ (miles de pesos)
Adecuación vías (andenes, redes y calzadas)	5.398,84	\$ 150	\$ 809.825,51
Adecuación cesión de suelo para Espacio público (Z.V. Y PLAZOLETAS)	2.666,58	\$ 50	\$ 133.329,18
Adecuación cesión vía peatonal (Continuación Carrera 70D)	857,69	\$ 150	\$ 128.653,50
Adecuación zonas verdes públicas Urbanización Antiguo Morato No. 4, 5 y 6	1.625,11	\$ 50	\$ 81.255,50
Adecuación zonas verdes públicas Urbanización Antiguo Morato No. 3, 7 Y 26	4.636,90	\$ 50	\$ 231.845,00
Adecuación area estructura ecológica principal - Canal córdoba	1.756,94	\$ 50	\$ 87.847,07
TOTAL CARGAS X ADECUACIÓN ESPACIO PÚBLICO	16.942,06		\$ 1.472.755,75
CARGAS ADICIONALES (Notas 1 – 2 – 3)			
CONSTRUCCIÓN REDES SANITARIAS		\$	2.038.985,00
CONSTRUCCIÓN REDES TELECOMUNICACIONES		\$	1.950.000,00
CONSTRUCCIÓN CAI CALLE 112		\$	360.000,00
INSTALACION SEMAFORO AV 116 CON CRA 70D		\$	129.256,76
SEÑALIZACIÓN, DEMARCACIÓN, RETORNOS AV CONSTITUCION, POMPEYANO		\$	11.372,83
TOTAL CARGAS ADICIONALES		\$	4.489.614,59
CARGAS SOCIALES Y GESTIÓN			
CARGAS DE GESTIÓN		\$	447.684,00
CARGAS MITIGACIÓN DE IMPACTOS		\$	1.044.596,00
TOTAL CARGAS SOCIALES Y GESTIÓN		\$	1.492.280,00
TOTAL CARGAS		\$	12.036.205,89

Tabla No. 01: Cargas PPRU Shaio

Notas: 1. Para establecer los costos estimados de las cargas de construcción de las redes sanitarias y las redes de telecomunicaciones la Clínica Shaio contrató el equipo de profesionales respectivos quienes elaboraron un diagnóstico y evaluación y cuyos informes detallados hacen parte de los anexos de la formulación del plan parcial radicada ante la SDP.

2. Los costos estimados de la construcción del CAI fueron suministrados por la dirección de la Clínica Shaio con base en cotizaciones directas con la Policía Nacional.

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



ISO 9001:2008
NTC GP.1900:2009
BUREAU VERITAS
Certification



Nº COCEREA / N° DPMES

2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANA

321



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE **22 MAYO 2014**

Página 4 de 13

Continuación Anexo No. 2 “*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*”

3. Los costos estimados de la Instalación del semáforo, las obras de señalización, demarcación, construcción de retornos y pompeyanos se desglosan en la tabla No. 40. Estos valores fueron suministrados por la ingeniera de tránsito que hizo el estudio respectivo, cuyo DTS y concepto favorable de la SDM hacen parte del expediente.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CLÍNICA SHAIO CARGAS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ÚNICA			
CARGAS FÍSICAS	ÁREA EN M2	VALOR TOTAL	PORCENTAJE
Cesión de Suelo	3.524,27	\$ 4.581.555,55	38,06%
Adecuación Espacio Público	16.942,06	\$ 1.472.755,75	12,24%
Redes Sanitarias		\$ 2.038.985,00	16,94%
Redes de Telecomunicaciones	Sobre presupuesto	\$ 1.950.000,00	16,20%
Construcción CAI CALLE 112	Sobre presupuesto	\$ 360.000,00	2,99%
Instalación Semáforo Av 116 con 70D	Sobre presupuesto	\$ 129.256,76	1,07%
Adecuaciones viales y señalización	Sobre presupuesto	\$ 11.372,83	0,09%
SUBTOTAL CARGAS FÍSICAS		\$ 10.543.925,89	87,60%
OTRAS CARGAS	ÁREA EN M2	VALOR TOTAL	PORCENTAJE
Cargas de Gestión	Global	\$ 447.684,00	3,72%
Cargas de Mitigación de Impactos	Global	\$ 1.044.596,00	8,68%
SUBTOTAL OTRAS CARGAS		\$ 1.492.280,00	12,40%
TOTAL CARGAS		\$ 12.036.205,89	100%

Tabla No.02: Síntesis Cargas del PPRU Shaio

Para estimar el valor de las cesiones de suelo para espacio público se tomó como referente el valor por metro cuadrado promedio de las negociaciones más recientes realizadas por la Clínica y avalúos realizados a predios de la misma clínica y se confrontó con los estimativos del auto-avalúos. A partir de este ejercicio se estimó en \$1'300.000 el metro cuadrado de suelo.

De igual manera a partir de los estimativos de constructores y de publicaciones especializadas se ha tomado un valor de costo directo de construcción de COP\$150.000 (ciento cincuenta mil pesos) por metro cuadrado para adecuación de vías, andenes y vías peatonales y un valor de COP\$50.000 por metro cuadrado para adecuación de zonas verdes.

Los costos estimados de las redes de telecomunicaciones y redes hidro-sanitarias fueron elaborados por el equipo técnico de expertos, cuyos informes detallados hacen parte de los anexos de la formulación del plan parcial radicada ante la SDP. Los costos de la instalación del semáforo y las adecuaciones viales y señalización vertical fueron suministrados por el estudio de tránsito elaborado por el ingeniero de tránsito consultor, cuya tabla detallada se muestra a continuación.

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



BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **193** DE **22 MAYO 2014**

Página 5 de 13

Continuación Anexo No. 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial”

ITEM	VALOR UNITARIO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR TOTAL	DETALLE
Semaforo de la Cra 70D por CI 116				129.256.755	Incluye control semaforico, semaforos peatonales y vehiculares, montaje, obras civiles
Señalización vertical	\$ 264.714		9	2.382.426	SEÑAL VERTICAL GRUPO I (75x75cm) (Incluye Suministro e Instalación)
Demarcación	\$ 2.676	unidad	322	861.672	DEMARCACION LINEA CONTINUA A=0.12m (e=15 mils, Acrilica Base Agua. Inc. Sumin. y Aplic. con Equipo. Incl. Microesferas)
	\$ 2.676	ml	150	401.400	DEMARCACION LINEA DISCONTINUA A=0.12m (e=15 mils, Acrilica Base Agua. Incluye Sumin. y Aplic. con Equipo. Incl. Microesferas)
	\$ 22.307	ml	55	1.226.885	DEMARCACION PASO PEATONAL-CEBRA (e=15 mils, Acrilica Base Agua. Inc. Sumin. y Aplic. con Equipo. Incl. Microesferas)
	\$ 3.346	m2	63	210.798	DEMARCACION PASO PEATONAL-LINEA CONT. A=0.15m (e=15 mils, Acrilica B. Agua. Inc. Sum. y Aplic. con Equipo. Incl. Microesferas)
	\$ 33.684	m2	1	33.684	FLECHA DIRECCIONAL "A LA DERECHA" (e=15 mils, Acrilica Base Agua. Inc. Sumin. y Aplic. con Equipo. Incl. Microesferas)
	\$ 48.629	m2	7	340.403	FLECHA DIRECCIONAL "DE FRENTE A LA DERECHA" (e=15 mils, Acrilica Base Agua. Inc. Sumin. y Aplic. con Equipo. Incl. Microesferas)
	\$ 26.768	m2	10	267.680	FLECHA DIRECCIONAL "DE FRENTE" (e=15 mils, Acrilica Base Agua. Inc. Sumin. y Aplic. con Equipo. Incl. Microesferas)
	\$ 43.222	unidad	119	5.143.418	BORDILLO PREFABRICADO A80 (Suministro e Instalación. Incluye 3cm Mortero de Nivelación 2000 PSI)
Apertura separador - Av Constitución	\$ 2.988	ml	\$ 60	179.280	
Construcción Pompeyano (Dg 115A con Cra 70C y CI 112)	\$ 325.187,0	unidad		325.187	
TOTAL				\$ 140.629.588	

Tabla No.03: Cargas para el mejoramiento de la movilidad - PPRU Shaio

Los costos estimados del CAI fueron suministrados directamente por la dirección de la Clínica Shaio con base en cotizaciones directas de la Policía Nacional. Los costos de las cargas de gestión y mitigación de impactos se determinaron con base en la caracterización socio-económica realizada durante el proceso de formulación del plan parcial que se puede revisar en el documento técnico.

El valor de las cargas, se presentan de forma indicativa y están sujetos a cambios, debido a fluctuaciones de las diferentes variables macroeconómicas del país que afectan directamente el costo de los materiales y mano de obra necesario para el desarrollo del plan parcial.

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



N° CO22024 / N° 00113
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA

33/



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE **22 MAYO 2014**

Página 6 de 13

Continuación Anexo No. 2 “*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*”

1.2.2. BENEFICIOS O APROVECHAMIENTOS

1.2.2.1.- Cuantificación de los beneficios

Este plan parcial no tiene un propósito de desarrollo para presentar una oferta inmobiliaria con fines de lucro, sino que los beneficios del plan parcial son los metros cuadrados nuevos que la clínica Shaio construye para mejorar la calidad del servicio de salud y los conexos que requiere para incrementar su productividad y eficiencia. La propuesta básica es que el uso único del plan parcial es el dotacional clasificado como de servicios asistenciales de salud y complementado por los conexos que requieren para apoyar el uso principal.

Dentro de este uso se desarrollan actividades que requieren sus propios espacios como lavandería, cafeterías, restaurantes, auditorios, salones de reuniones, entre otros.

Por ser un uso dotacional en salud no tiene como propósito la venta de productos inmobiliarios, por lo cual para calcular los beneficios del plan y el valor residual del suelo, sin que se vean afectados los propietarios diferentes a la clínica, se toman referentes de precios en pesos colombianos actualizados al 2012, de usos de productos inmobiliarios que podrían ser vendibles en el sector inmobiliario, asimilables a los nuevos desarrollos de la clínica. La siguiente tabla permite visualizar los beneficios estimados del plan.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CLÍNICA SHAI0 BENEFICIOS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ÚNICA			
	ÁREA NUEVA M2	PRECIO EQUIVALENTE M2	BENEFICIO TOTAL
BENEFICIOS			
SERVICIOS ASISTENCIALES DE SALUD	6.625,30	\$ 3.800,00	\$ 25.176.140,00
SERVICIOS CONEXOS Y COMPLEMENTARIOS	17.342,49	\$ 3.500,00	\$ 60.698.715,00
SERVICIOS GENERALES	2.585,46	\$ 3.200,00	\$ 8.273.482,67
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	1.164,90	\$ 3.200,00	\$ 3.727.680,00
TOTAL BENEFICIOS			\$ 97.876.017,67

Tabla No. 04: Cuantificación de los beneficios del PPRU Shaio

Con base en un sondeo de precios en el sector de la Localidad de Suba y en el área de influencia la clínica Shaio, se asimilaron los precios de la siguiente forma:

- Para los servicios de salud se coloca un precio equivalente al de consultorios
- Para los servicios administrativos generales se prevé un valor equivalente al de oficinas.

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



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE 22 MAYO 2014

Página 7 de 13

Continuación Anexo No. 2 “*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*”

- Para los servicios conexos y complementarios se dispuso un precio equivalente a un mall de comercio y servicios.

Para efectos de la conversión en pesos al momento de la ejecución de las obras se estableció un factor de conversión para cada uno de los usos como se muestra a continuación:

BENEFICIOS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA			
Uso	Área de construcción	Factor de conversión	Unidades de beneficio total
BENEFICIOS			
Servicios Asistenciales de Salud	6.625,30	1	6.625,30
Servicios Conexos y Complementarios	17.342,49	0,9	15.973,35
Servicios Generales	2.585,46	0,8	1.177,23
Servicios Administrativos	1.164,90	0,8	980,97

Tabla No. 05: Factor de conversión de los beneficios del PPRU Shaio

1.2.2.2.- Costos de Construcción

Con el objetivo de estimar el valor residual, se estiman los costos de construcción. El costo de construcción incluye costos directos, indirectos tales como licencias, financieros, honorarios, administrativos y ventas.

COSTOS DIRECTOS			\$	57.866.564,91
Are Sotano (Parqueaderos)	7.285	\$ 900	\$	6.556.635,00
Servicios Asistenciales de Salud	6.625	\$ 1.200	\$	7.950.360,00
Servicios conexos y Complementarios	17.342	\$ 1.100	\$	19.076.739,00
Servicios Generales	2.585	\$ 1.100	\$	2.844.009,67
Servicios Administrativos	1.165	\$ 1.100	\$	1.281.390,00
Circulaciones	12.494	\$ 650	\$	8.121.225,36

Tabla No. 06: Costos de construcción

COSTOS INDIRECTOS			\$	19.575.203,53
Honorarios Técnicos			\$	978.760,18
Honorarios Grupo			\$	9.787.601,77
Costo de Ventas			\$	3.425.660,62
Impuestos y Derechos			\$	2.446.900,44
Administrativos y Financieros			\$	2.936.280,53

Tabla No. 07: Costos de indirectos de la construcción

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



N° CREDENCIAL / N° GP0103

2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE **22 MAYO 2014**

Página 8 de 13

Continuación Anexo No. 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial”

1.2.3. VALOR RESIDUAL DE SUELO

El valor residual del suelo útil resulta de aplicar el método residual, que consiste en descontar de las ventas estimadas, los costos de construcción, costos de urbanismo secundario (cargas) y la utilidad esperada. Con el cálculo del valor residual se realiza la simulación urbanístico – financiera, que permite sustentar la factibilidad del modelo de ocupación propuesto por el presente plan parcial, su sostenibilidad y la posibilidad de cumplir con sus obligaciones, en un escenario de desarrollo normal, que tiene como parámetro principal las condiciones especiales de usos de servicios de salud y conexos. Como se expuso anteriormente este es un ejercicio hipotético ya que la clínica no tiene intención de realizar una oferta inmobiliaria sino de ampliar y mejorar sus instalaciones. Dado lo anterior, la siguiente tabla presenta el valor residual del suelo obtenido con el PPRU el cual tiene un valor de \$21, 100,764.07 miles de pesos.

SIMULACIÓN URBANÍSTICO FINANCIERA PPRU SHAIO				
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ÚNICA				
Proyecto de Servicios Asistenciales de Salud sin Expectativa de Ventas				
Miles de \$ COP				
BENEFICIOS				97,876,017.67
Usos	Area beneficio M2	Precio de Referencia \$/M2	Total Ventas \$/M2	
Servicios Asistenciales de Salud	6,625.30	3,800.00	\$ 25,176,140.00	
Servicios conexos y Complementarios	17,342.49	3,500.00	\$ 60,698,715.00	
Servicios Generales	2,585.46	3,200.00	\$ 8,273,482.67	
Servicios Administrativos	1,164.90	3,200.00	\$ 3,727,680.00	
COSTOS Y CARGAS				81,356,809.15
Margen predeterminado	4%		\$ 3,915,040.71	
	Area Construida M2	Valor \$/M2	Total \$/M2	% sobre Ingresos
COSTOS DIRECTOS			\$ 57,866,564.91	59.1%
Are Sotano (Parqueaderos)	7,285	\$ 900	\$ 6,556,635.00	11.3%
Servicios Asistenciales de Salud	6,625	\$ 1,200	\$ 7,950,360.00	13.7%
Servicios conexos y Complementarios	17,342	\$ 1,100	\$ 19,076,739.00	33.0%
Servicios Generales	2,585	\$ 1,100	\$ 2,844,009.67	4.9%
Servicios Administrativos	1,165	\$ 1,100	\$ 1,281,390.00	2.2%
Circulaciones	12,494	\$ 650	\$ 8,121,225.36	14.0%
Cargas			\$ 12,036,205.89	20.6%
Cargas Físicas			\$ 10,543,925.89	18.2%
Cargas de Gestión			\$ 447,684.00	0.8%
Cargas de Mitigación de Impactos			\$ 1,044,596.00	1.8%
COSTOS INDIRECTOS			\$ 19,575,203.53	20%
Honorarios Técnicos			\$ 978,760.18	1.0%
Honorarios Grupo			\$ 9,787,601.77	10.0%
Costo de Ventas			\$ 3,425,660.62	3.5%
Impuestos y Derechos			\$ 2,446,900.44	2.5%
Administrativos y Financieros			\$ 2,936,280.53	3.0%
TOTAL INGRESOS				97,876,017.67
TOTAL EGRESOS				81,356,809.15
VALOR RESIDUAL DEL SUELO Sin Ajuste de Carga				16,519,208.52
CARGA POR CESION DE SUELO				4,581,555.55
VALOR RESIDUAL DEL SUELO Con Ajuste de Carga				21,100,764.07
Porcentaje sobre valor residual				21.8%
Area predial de Intervención				20,767.15
Valor del Suelo por M2				1,016.06

Tabla No. 08: Valor residual del suelo

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



N° 0022024 / N° 001013

2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE **22 MAYO 2014**

Página 9 de 13

Continuación Anexo No. 2 “*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*”

La conclusión de este ejercicio es que el plan parcial de renovación urbana de la clínica Shaio presenta una viabilidad económica que le permite asumir sus cargas y lograr un valor residual del suelo dentro de los parámetros del mercado, que le da oportunidad a la clínica de ejercer su función social tanto para sus usuarios como para los vecinos de su entorno a partir del modelo propuesto valorizado a pesos del 2012. Asimismo para los vecinos se les da la alternativa de vender sus predios a un valor comercial y obtener un beneficio dentro de las alternativas que la clínica les puede ofrecer.

1.2.4. REPARTO INTERNO

La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística Única, del Plan Parcial de Renovación Urbana Clínica Shaio, se realiza siguiendo los lineamientos de los artículos 44 a 46 de la Ley 388 de 1997. Dado que en el presente plan parcial solo existe una sola unidad de actuación se propone la metodología del reparto interno con el fin de definir la forma de distribución de beneficios y cargas en el momento de su ejecución entre los propietarios de la Unidad única.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el art. 29 del Decreto 190 de 2004, el reparto equitativo de cargas y beneficios debe tener dos principios como fundamento:

Equidad Este principio establece que los beneficios para cada predio deben ir en proporción a su participación y las cargas deben ir en proporción a los beneficios.

Igualdad. Establece que todas las condiciones normativas deben ser iguales para todos, a menos que por restricciones ajenas al plan parcial, deban aplicarse de manera diferencial, caso en el cual se compensarán dentro del reparto.

Con base en estos dos principios se presenta la metodología interna del reparto.

Metodología de reparto interno La metodología del reparto interno de la Unidad de Actuación Urbanística, se sustenta en la misma que se aplica para el reparto entre estas unidades cuando existen más de dos en un plan parcial.

Determinación de la Participación En el Plan Parcial Clínica Shaio la participación inicial se determina por los metros cuadrados de área que aporta cada predio, ya que pertenecen a la misma zona geoeconómica homogénea.

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



N° CERTIFICACIÓN / N° 04P0113
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA

35/



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE **22 MAYO 2014**

Página 10 de 13

Continuación Anexo No. 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial”

MANZANA US	NUMERO PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN ACTUAL	ÁREA TERRENO BASE DIGITAL CATASTRAL	Aporte sobre Cesión de Suelo Según Norma		Aporte sobre Cesión de Suelo Según Modelo		Aporte sobre Otras Cargas		Total Aportes Según Norma		Total Aportes Según Modelo	
					Participación %	Aporte \$	Cesión de Espacio Público y Vía Peatonal (M2)	Aporte \$ COL	Aporte \$ COL	Participación %	Aporte \$ COL	Aporte \$ COL	Aporte \$ COL	Aporte \$ COL
OTROS PROPIETARIOS	01	SON-30195	KR 70 103 15 / CL 103 70B-06/10	265.59	1.28%	\$ 58,593.28	0.00	\$	\$ 95,337.14	1.28%	\$ 153,930.41	\$	\$ 95,337.14	\$
	02	SON-93096	CL 103 70B-14/16	210.69	1.01%	\$ 46,481.48	0.00	\$	\$ 75,630.03	1.01%	\$ 122,111.52	\$	\$ 75,630.03	\$
	03	SON-125687	CL 103 70B-26/30	213.21	1.03%	\$ 47,037.43	211.40	\$ 274,823.25	\$ 76,346.62	1.03%	\$ 123,572.06	\$ 351,357.87	\$	\$
	04	SON-17158	CL 103 70B-34/36	275.94	1.33%	\$ 60,876.65	271.75	\$ 353,268.50	\$ 99,052.41	1.33%	\$ 159,929.05	\$ 452,320.91	\$	\$
	45	SON-475014	CL 105 70B-35/39	264.50	1.27%	\$ 58,352.80	261.84	\$ 340,394.47	\$ 94,945.86	1.27%	\$ 153,298.67	\$ 435,340.33	\$	\$
	46	SON-421425	CL 105 70B-25	207.00	1.00%	\$ 45,667.41	207.86	\$ 270,223.33	\$ 74,105.46	1.00%	\$ 119,972.87	\$ 344,528.79	\$	\$
	47	SON-1192246	CL 105 70B-17	207.00	1.00%	\$ 45,667.41	0.00	\$	\$ 74,305.46	1.00%	\$ 119,972.87	\$ 74,305.46	\$	\$
	48	SON-20051492	CL 105 70B-07	181.39	0.87%	\$ 40,017.45	0.00	\$	\$ 65,112.40	0.87%	\$ 105,129.85	\$ 65,112.40	\$	\$
	49	SON-20086712	KR 70B 103-35	83.11	0.40%	\$ 18,335.36	0.00	\$	\$ 29,833.46	0.40%	\$ 48,168.82	\$ 29,833.46	\$	\$
	09	SON 746665	CL 112 70B-23	342.13	1.65%	\$ 75,479.19	226.33	\$ 294,222.50	\$ 122,812.21	1.65%	\$ 198,291.39	\$ 417,034.71	\$	\$
		SON-746666	CL 112 70B-31 AP 101											
		SON-1063472	CL 112 70B-31 AP 201											
		SON 1063473	CL 112 70B-31 AP 301											
	11	SON-164964	KR 70B 109-85/97	280.60	1.35%	\$ 61,904.71	148.05	\$ 192,468.90	\$ 100,725.18	1.35%	\$ 162,629.89	\$ 293,194.08	\$	\$
	13	SON-331709	KR 70B 109-73	200.93	0.97%	\$ 44,328.28	0.00	\$	\$ 72,126.55	0.97%	\$ 116,454.83	\$ 72,126.55	\$	\$
	14	SON-146433	KR 70B 109-67	239.84	1.15%	\$ 52,917.43	0.00	\$	\$ 86,093.82	1.15%	\$ 139,006.25	\$ 86,093.82	\$	\$
	36	SON-453090	KR 70B 105-37	238.52	1.15%	\$ 52,671.21	0.00	\$	\$ 85,619.99	1.15%	\$ 138,241.20	\$ 85,619.99	\$	\$
	37	SON-314875	KR 70B 105-27	162.57	0.78%	\$ 35,865.46	0.00	\$	\$ 58,356.71	0.78%	\$ 94,227.17	\$ 58,356.71	\$	\$
	38	SON-267641	KR 70B 105-21	198.70	0.96%	\$ 43,836.30	0.00	\$	\$ 71,326.06	0.96%	\$ 115,167.37	\$ 71,326.06	\$	\$
	39	SON-292751	KR 70B 105-15/19	112.13	0.54%	\$ 24,736.51	0.00	\$	\$ 40,248.79	0.54%	\$ 64,985.31	\$ 40,248.79	\$	\$
	40	SON-292750	KR 70B 105-09/CL 105 70B-04	175.38	0.84%	\$ 38,690.45	0.00	\$	\$ 62,953.24	0.84%	\$ 101,643.68	\$ 62,953.24	\$	\$
	41	SON-111112	CL 105 70B-16/18	225.00	1.08%	\$ 49,638.49	0.00	\$	\$ 80,766.80	1.08%	\$ 130,405.30	\$ 80,766.80	\$	\$
PREDIOS SHAO	TODOS	TODAS	TODAS	16,682.93	80.33%	\$ 3,860,513.24	2,197.04	\$ 2,856,154.60	\$ 5,988,564.14	80.33%	\$ 9,669,077.38	\$ 8,844,718.74	\$	\$
				20,767.05	100%	\$ 4,581,555.55	3,524.27	\$ 4,581,555.55	\$ 7,454,450.34	100%	\$ 12,036,205.89	\$ 12,036,205.89	\$	\$

Tabla No. 09: Reparto Interno de la Unidad de Actuación Urbanística

Nota: Las eventuales diferencias de áreas se ajustarán en la actualización del plano topográfico para el desarrollo del Plan Parcial.

El valor del aporte inicial de todos los predios se establece aplicando el ejercicio de valor residual que arrojó una cifra de \$ 21.100.764.07 (Veintiún mil cien millones) que se distribuye de acuerdo a la participación porcentual entre todos los predios de la manzana.

El aporte de cargas según modelo se establece tomando el valor de participación del predio multiplicado por el total de las cargas de Adecuación de Espacio Público, por las Cargas Adicionales y por las Cargas Sociales y de Gestión más la participación de cada predio en las cargas de cesión de suelo según le correspondan. A partir de estos valores se realiza el reparto interno del ejercicio siempre aplicando el porcentaje de participación que se muestra en la tabla anterior.

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



N° C023024 / N° GP0113
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No.

193

DE

22 MAYO 2014

Página 11 de 13

Continuación Anexo No. 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial”

• AJUSTE POR PARTICIPACIÓN EN CARGAS:

Dado que en el ejercicio de cargas, algunos predios aportan las cargas físicas asociadas a las cesiones viales, peatonales y parques, el ejercicio de reparto interno se ajusta de acuerdo con los aportes en dichas cargas. Los predios de la clínica se agrupan en un solo rubro. En la Tabla 46 se muestra dicho aporte.

MANZANA 05	NUMERO PREDIO	Total Aportes Según Norma	Total Aportes Según Modelo	Diferencia	Ajuste con Beneficios		Totales	
		Aporte	Aporte		Beneficios Originales	Beneficios en Equilibrio		
		\$ COL	\$ COL		\$ 97,876,017.67		\$ COL	%
OTROS PROPIETARIOS	01	\$ 153,930.41	\$ 95,337.14	\$ (58,593.28)	\$ 1,251,731.29	\$ 1,193,138.02		
	02	\$ 122,111.52	\$ 75,630.03	\$ (46,481.48)	\$ 992,986.43	\$ 946,504.95		
	03	\$ 123,572.06	\$ 351,357.87	\$ 227,785.82	\$ 1,004,863.24	\$ 1,232,649.06		
	04	\$ 159,929.05	\$ 452,320.91	\$ 292,391.85	\$ 1,300,511.06	\$ 1,592,902.92		
	45	\$ 153,298.67	\$ 435,340.33	\$ 282,041.67	\$ 1,246,594.10	\$ 1,528,635.77		
	46	\$ 119,972.87	\$ 344,528.79	\$ 224,555.92	\$ 975,595.38	\$ 1,200,151.30		
	47	\$ 119,972.87	\$ 74,305.46	\$ (45,667.41)	\$ 975,595.38	\$ 929,927.97		
	48	\$ 105,129.85	\$ 65,112.40	\$ (40,017.45)	\$ 854,894.91	\$ 814,877.46		
	49	\$ 48,168.82	\$ 29,833.46	\$ (18,335.36)	\$ 391,699.19	\$ 373,363.83		
	09	\$ 198,291.39	\$ 417,034.71	\$ 218,743.31	\$ 1,612,465.93	\$ 1,831,209.25	\$ 20,073,373.98	20.51%
	11	\$ 162,629.89	\$ 293,194.08	\$ 130,564.19	\$ 1,322,473.74	\$ 1,453,037.93		
	13	\$ 116,454.83	\$ 72,126.55	\$ (44,328.28)	\$ 946,987.34	\$ 902,659.07		
	14	\$ 139,006.25	\$ 86,093.82	\$ (52,912.43)	\$ 1,130,371.00	\$ 1,077,458.57		
	36	\$ 138,241.20	\$ 85,619.99	\$ (52,621.21)	\$ 1,124,149.81	\$ 1,071,528.60		
	37	\$ 94,222.17	\$ 58,356.71	\$ (35,865.46)	\$ 766,195.85	\$ 730,330.39		
	38	\$ 115,162.37	\$ 71,326.06	\$ (43,836.30)	\$ 936,477.31	\$ 892,641.00		
	39	\$ 64,985.31	\$ 40,248.79	\$ (24,736.51)	\$ 528,447.50	\$ 503,710.98		
	40	\$ 101,643.68	\$ 62,953.24	\$ (38,690.45)	\$ 826,546.09	\$ 787,855.64		
	41	\$ 130,405.30	\$ 80,766.80	\$ (49,638.49)	\$ 1,060,429.76	\$ 1,010,791.27		
PREDIOS SHAJO	TODOS	\$ 9,669,077.38	\$ 8,844,718.74	\$ (824,358.64)	\$ 78,627,002.33	\$ 77,802,643.69	\$ 77,802,643.69	79.49%
		\$ 12,036,205.89	\$ 12,036,205.89		\$ 97,876,017.67	\$ 97,876,017.67	\$ 97,876,017.67	100%

Tabla No. 10: Reparto Interno de la Unidad de Actuación Urbanística – Ajuste por participación en Cargas

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



N° COE0004 / N° GP0113

2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA

36/



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE **22 MAYO 2014**

Página 12 de 13

Continuación Anexo No. 2 “*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*”

Nota: Las eventuales diferencias de áreas se ajustarán en la actualización del plano topográfico para el desarrollo del Plan Parcial.

La participación en cargas físicas es diferente para cada predio como se aprecia en la tabla anterior. Al calcular el valor de las cargas se incluyen la totalidad de las cargas que se presentaron en el capítulo correspondiente, pero se aplican con base en el aporte inicial de los predios.

Sin embargo, en el momento de la ejecución del plan parcial, el inversionista que coloque los recursos para la construcción o adecuación, entrará dentro de los aportantes del proyecto por tanto se ajustarán los derechos en proporción al aporte que realice. Esta revisión se realiza antes de solicitar la licencia en el momento en que se gestione la ejecución.

La tabla 47 muestra que el equilibrio del reparto se hace con respecto a la distribución de los beneficios para cada una de las partes participantes, ya que las cargas que se imponen según el modelo son obligatorias y estáticas.

EQUILIBRIO DEL REPARTO			
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ÚNICA - PPRU CLÍNICA SHAO			
	OTROS PROPIETARIOS	CLÍNICA SHAO	TOTALES
Área predial (m2)	4.016,06	16.751,09	20.767,15
Participación inicial	19,34%	80,66%	100%
Cargas según norma	19,42%	80,58%	100%
Cargas según modelo	26,36%	73,64%	100%
Beneficios según norma	19,42%	80,58%	100%
Beneficios en equilibrio	20,27%	79,73%	100%

Tabla No. 11: Equilibrio Reparto Interno de la Unidad de Actuación Urbanística

1.2.5. FORMAS DE PARTICIPACIÓN Y MECANISMO DE RESTITUCIÓN DE APORTES

Los propietarios de los predios que se encuentran dentro del área de planificación tienen tres opciones.

- 1. Venta del Predio.** Si el propietario no quiere participar de ninguna forma en el nuevo desarrollo se le realizará el avalúo comercial y se le comprará por ese valor en el momento de requerir el predio para la intervención.

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



2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **193** DE **22 MAYO 2014**

Página 13 de 13

Continuación Anexo No. 2 “*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*”

2. **Participación total en el Proyecto.** Si el propietario desea participar en el proyecto se partirá del avalúo comercial y se le ofrecerá participar obteniendo una rentabilidad equivalente al negocio inmobiliario que se tomó como referencia en la prefactibilidad urbanístico financiera del proyecto.
3. **Participación parcial en el Proyecto.** Si el propietario desea participar de manera parcial en el proyecto se tomará el avalúo comercial y se le ofrecerá participar con la proporción que desee participar obteniendo una rentabilidad equivalente al negocio inmobiliario que se tomó como referencia en la prefactibilidad urbanístico financiera del proyecto.

En todos los casos los avalúos comerciales se confrontarán con el valor residual obtenido de la prefactibilidad financiera calculada por el promotor y socializada con los propietarios, para que sirva como referente.

Cuando los propietarios manifiesten participar total o parcialmente dentro del proyecto, se les concederán los derechos fiduciarios correspondientes, que les permitirán participar de los beneficios del plan previamente pactadas las condiciones.

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



N° CO20124 / N° DP0113
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANA

37/