



GUÍA PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
HUMANANA

GUÍA PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA

CONTENIDO

LISTA DE TABLAS	3
LISTA DE ILUSTRACIONES.....	3
PRESENTACIÓN.....	4
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS PARA LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.....	5
2. PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	9
2.1 CONTEXTO DEL EJEMPLO DE PPRU.....	9
2.2 ÁREAS INICIALES.....	10
2.3 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR EDIFICABILIDAD	14
2.4 ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO PROPUESTO	17
2.5 PREDIOS QUE CONFORMAN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA....	19
2.6 CARGAS URBANÍSTICAS.....	21
2.6.1 CARGAS GENERALES.....	21
2.6.2 CARGAS LOCALES	21
2.7 PRODUCTOS INMOBILIARIOS PROPUESTOS.....	27
2.8 ESTRUCTURA DE COSTOS DEL PPRU.....	30
2.8.1 OTROS EGRESOS.....	30
2.9 VENTAS ESTIMADAS	32
2.10 BALANCE – VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL.....	34
2.11 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y MECANISMO DE RESTITUCIÓN DE APORTES.....	34
3. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	36
3.3 REPARTO EN EL CASO QUE EL PLAN PARCIAL SOLO TENGA UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	38
4. MECANISMO DE RESTITUCIÓN DE APORTES.....	39

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro de áreas iniciales.....	10
Tabla 2. Cuadro de áreas iniciales – área pública existente	12
Tabla 3. Cuadro de áreas iniciales – áreas de manejo diferenciado.....	13
Tabla 4. Cargas por edificabilidad.....	16
Tabla 5. Áreas plan parcial	17
Tabla 6. Información de los predios que conforman las unidades de actuación urbanística	20
Tabla 7. Cargas del Plan Parcial.....	24
Tabla 8. Cargas de espacio público en m2 POR u.a.u/u.g. - Costo de construcción POR M2	25
Tabla 9. Cargas del Plan Parcial por Unidad de Actuación Urbanística.....	26
Tabla 10. Áreas construidas y vendibles por tipo de uso propuesto	28
Tabla 11: Tabla de equivalencias.....	30
Tabla 12. Otros Egresos	30
Tabla 13. Ventas estimadas.....	33
Tabla 14. Valor residual del suelo	34
Tabla 15. Reparto de cargas y beneficios.....	37

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Situación Actual PPRU.....	9
Ilustración 2. Delimitación del PPRU	11
Ilustración 3. Espacio público existente vs. Área privada existente	12
Ilustración 4. Reserva malla vial arterial, vías y antejardines.	12
Ilustración 5. Áreas de manejo diferenciado.....	13
Ilustración 6. Área de terreno (AT).....	13
Ilustración 7. Áreas PPRU – espacio público propuesto	18
Ilustración 8. Áreas PPRU – parques y componentes del subsistema vial	18
Ilustración 9. Áreas PPRU – vías nuevas vs. vías existentes.....	18
Ilustración 10. Suelo destinado a VIP y a otros usos	18
Ilustración 11. Unidades de Actuación Urbanística del PPRU.....	19
Ilustración 12. Vista Propuesta Plan Parcial 1	29
Ilustración 13. Vista Propuesta Plan Parcial 1	29

PRESENTACIÓN

En el marco de la Ley 138 de 1997 la cual define los planes parciales como *“instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana (...); y prescribe que “(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados (...)”;* y en consideración a los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 que reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a los planes parciales, y tomando como base el Decreto Distrital 562 de 2014, *“por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones”;* se presenta este documento como guía metodológica para la formulación del reparto de cargas y beneficios de los Planes Parciales de Renovación Urbana – PPRU, de la ciudad de Bogotá.

En particular, el principal objetivo de este texto es orientar a los promotores de los PPRU sobre cómo debe presentarse ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP , la información relacionada con el reparto de cargas y beneficios en el Documento Técnico de Soporte – DTS.

De este modo, el documento contiene cuatro secciones. La primera, es un glosario de términos frecuentes que se utilizan en los PPRU. La segunda, muestra a través de un ejemplo hipotético el paso a paso de la formulación de un reparto de cargas y beneficios, incluyendo el reparto entre el proyecto y la ciudad. La tercera, expone una metodología de reparto de cargas y beneficios entre Unidades de Actuación Urbanística – UAU¹, y, por último, la cuarta sección enuncia algunos mecanismos de restitución de aportes para los propietarios de suelo y potenciales inversionistas de capital.

Así mismo, esta guía viene acompañada por una plantilla de Excel con celdas formulas del ejemplo hipotético que se presenta a lo largo del documento. Vale la pena señalar que el promotor en la etapa de formulación del PPRU, debe anexar a la formulación que radica ante la SDP un archivo de Excel² en el que se puedan verificar los cálculos del reparto de cargas y beneficios. Por lo anterior, la plantilla de Excel que acompaña esta guía es un ejemplo del archivo formulado que se debe adjuntar al DTS de un PPRU.

Por último, se resalta que la información que se presenta a continuación es el resultado de la selección de las mejores prácticas de diferentes formulaciones de PPRU presentadas ante la SDP.

¹ En la segunda sección también se ilustra que información debe presentarse en el DTS en el caso que el PPRU este conformado por una única UAU.

² El documento de Excel se debe presentar con las fórmulas que relacionan las celdas de los cálculos necesarios para la elaboración de un reparto equitativo de cargas y beneficios de un PPRU.

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS PARA LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA

- **Acción urbanística:** *Definición tomada del artículo 8º de la Ley 388 de 1997.* Ejercicio de la función pública del ordenamiento del territorio local, referida a la decisión administrativa y actuación urbanística de la Administración Distrital, relacionada con el ordenamiento e intervención en el uso y aprovechamiento del suelo.
- **Actuación urbanística:** *Definición tomada del artículo 36 de la Ley 388 de 1997.* Procedimiento de gestión y forma de ejecución, orientado por el componente urbano del plan de ordenamiento territorial y explícitamente regulado por las normas urbanísticas. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles.
- **Área bruta o área del ámbito de aplicación:** *Definición tomada del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.* Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.
- **Área construida:** *Definición tomada del numeral 1 del artículo 2.2.6.1.2.1.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015.* El área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos, excluyendo azoteas, áreas sin cubrir o techar.
- **Área neta urbanizable.** *Definición tomada del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.* Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- **Área útil del PPRU:** *Definición tomada del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.* Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- **Áreas de manejo diferenciado en los planes parciales de renovación urbana:** *Definición tomada del artículo 37 del Decreto Distrital 562 de 2014.* Son aquellas áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial que pueden tener un manejo especial, según cada caso específico, tales como:
 - Los componentes de la Estructura Ecológica Principal
 - Los bienes de interés cultural
 - Las vías, espacios públicos y equipamientos públicos existentes
 - Los inmuebles que a la fecha de expedición de este decreto hayan sido afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9a de 1989 y aquellas que la hubieran modificado, adicionado o sustituido.
 - Los inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar infraestructura del plan vial, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

- Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable o suelo de protección por riesgo, identificadas en el plan de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o en el mismo plan parcial.
- Las edificaciones que se definan en la formulación como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial.

El manejo especial de estas áreas o predios depende del papel que tengan, total o parcialmente, dentro del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial. Las áreas de manejo diferenciado pueden:

- Ser excluidas del reparto de cargas y beneficios.
 - Entrar en el reparto sólo como cargas.
 - Entrar en el reparto sólo como beneficios.
 - Tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente al del resto del Plan Parcial.
- **Bien de interés cultural – BIC.** *Definición tomada del artículo 8º del Decreto Nacional 763 de 2009.* Cualquier bien mueble o inmueble que tenga la característica de representar sentidos de identidad para los colombianos y que por lo tanto haga parte del Patrimonio Cultural de la Nación, puede ser declarado Bien de Interés Cultural –BIC–. La inclusión de un bien en la Lista Indicativa ‘de Candidatos a Bienes de interés Cultural, cuya sigla es -LICBIC-, constituye el primer paso que deberá cumplir la instancia competente dentro del proceso de declaratoria de BIC
 - **Cargas sociales:** Todos los costos asociados a la mitigación de los potenciales impactos por la ejecución del plan parcial, así como los de promoción de generación de óptimas condiciones para la integración de los nuevos y antiguos propietarios y residentes a su nuevo hábitat y en general los costos para la gestión social del proyecto, incluyendo los que menciona el artículo 7 del Decreto 448 de 2014.
 - **Espacio público redefinido:** *Definición tomada del artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004.* Es el espacio público existente que para efectos de la propuesta urbanística se altera, de tal forma que se traslada y se redistribuye dentro en el área ámbito de aplicación del plan parcial siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores.
 - **Índice de construcción.** *Definición tomada del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.* Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.
 - **Índice de ocupación:** *Definición tomada del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.* Es el área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para a localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

- **Mitigación de Impactos.** Medidas de intervención prescriptiva o correctiva dirigidas a reducir o disminuir los daños y pérdidas que se puedan presentar a través de reglamentos de seguridad y proyectos de inversión pública o privada cuyo objetivo es reducir las condiciones de amenaza, cuando sea posible, y la vulnerabilidad existente.
- **Modalidad del Tratamiento de Renovación Urbana:** *Definición tomada del artículo 374 del Decreto Distrital 190 de 2004.* El tratamiento de renovación urbana tendrá las siguientes modalidades para las diferentes áreas de aplicación:
 - **Modalidad de redesarrollo:** Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.
 - **Modalidad de reactivación:** Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).
- **Plan Parcial - PP:** *Definición tomada del Artículo 19 de la Ley 388 de 1997.* Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión, construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.
- **Reparto de cargas y beneficios:** *Inspirado en la Ley 388 de 1997.* El reparto de cargas y beneficios para responder al principio de equitativo que le otorga la Ley, debe cumplir los siguientes principios:
 - **Equidad:** Todos los aportantes tienen derecho a participar de los beneficios en proporción a sus aportes y de las cargas en proporción a los beneficios.
 - **Igualdad:** Todas las condiciones del desarrollo deben ser iguales para todos, a menos que existan restricciones externas o por otros conceptos que no lo permitan. Por ejemplo. Índice de construcción, índice de ocupación, alturas, etc.
 - **Causalidad:** El derecho real a los beneficios solo se adquiere con el otorgamiento de las cargas u obligaciones urbanísticas.
- **Tratamiento de Renovación Urbana:** *Definición tomada del artículo 373 del Decreto Distrital 190 de 2004.* Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:

- Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;
 - Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.
-
- **Unidades de Actuación Urbanística –UAU:** *Definición tomada del artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.* Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla plan ordenamiento territorial que ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de Ley 388 de 1997. Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos se reglamentan en la Subsección 2 de la Sección 6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o norma que lo adicione, modifique o sustituya.
Los planes de ordenamiento territorial y los planes parciales podrán determinar el desarrollo o construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística.
 - **Unidad de Gestión:** *Definición tomada del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.* Los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para ejecutar las obras de urbanización los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios asignados a respectiva unidad por el plan parcial. En este caso, el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad actuación urbanística, en los términos de trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y la siguiente Subsección 2 de la Sección 6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - **Unidades inmobiliarias de reemplazo:** *Definición basada en el artículo 6 del Decreto Distrital 448 de 2014.* Son las unidades inmobiliarias otorgadas como parte de la restitución a los aportes de los propietarios de suelo que participan en el plan parcial, y que a su vez desean permanecer como residentes en la zona.

2. PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

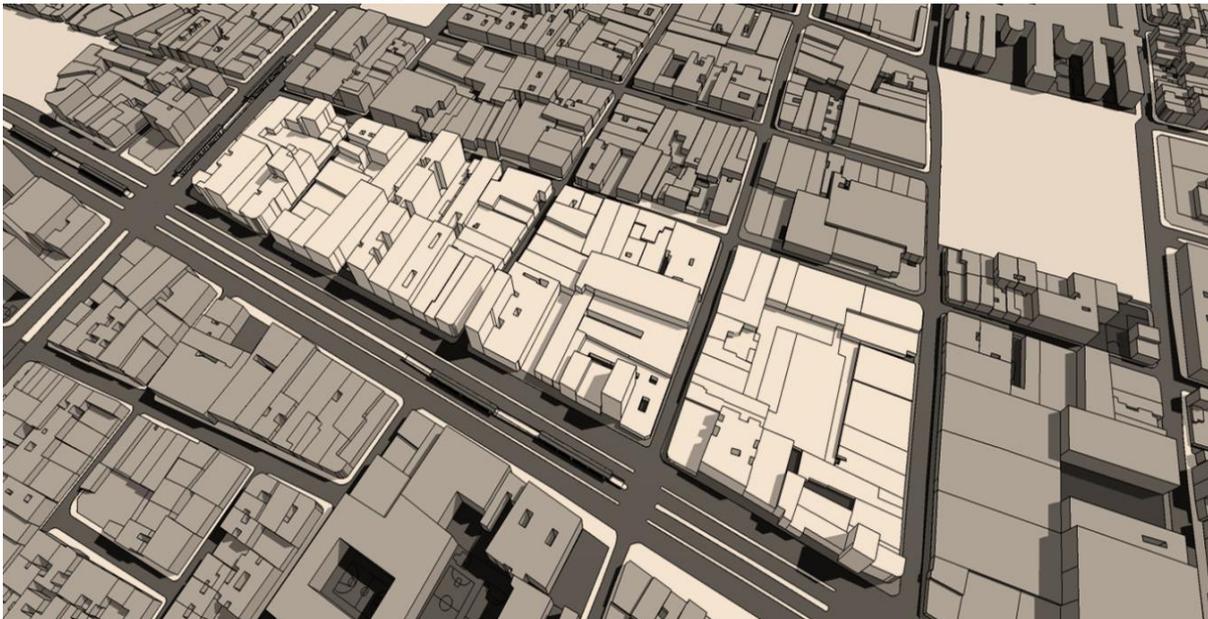
En esta sección, a través de un ejemplo de un PPRU conformado por cuatro UAU, se presenta qué información relacionada con el reparto de cargas y beneficios debe presentarse en el DTS³ y cómo debe presentarse.

2.1 CONTEXTO DEL EJEMPLO DE PPRU

El ejemplo hipotético de PPRU que se va a ilustrar a lo largo de este documento, está ubicado en un sector que presenta las siguientes características:

- Presencia significativa de bienes de interés cultural.
- Existencia de varios componentes importantes de la estructura de espacio público.
- Edificaciones en fuerte proceso de deterioro.
- Usos predominantes comercio, servicios y pequeña industria.
- Alturas máximas entre 3 y 5 pisos en promedio.

ILUSTRACIÓN 1. SITUACIÓN ACTUAL PPRU



Fuente: SDE - SDP

³ Es importante recordar que junto al DTS se debe anexar un Excel formulado en el que se pueda verificar los cálculos de las operaciones relacionadas con el reparto.

2.2 ÁREAS INICIALES

Se debe presentar una ilustración y un cuadro general que exponga en detalle cómo está conformada el área de intervención del plan parcial. En el cuadro se debe indicar el área bruta, el espacio público existente y el área privada existente. Se debe indicar la proporción porcentual del área pública inicial y área privada inicial con respecto al área bruta del PPRU.

Nota: los andenes hacen parte integral de la vía, los antejardines hacen parte del área privada del terreno.

La

Tabla 1, Tabla 2 y Tabla 3 son ejemplos de la manera en que debe presentarse la información relacionada con las áreas iniciales, el área pública existente, el área privada existente y las áreas de manejo diferenciado.

TABLA 1. CUADRO DE ÁREAS INICIALES

	ÁREA TOTAL m2	%
ÁREA BRUTA	86,620.02	100.00%
ÁREA PÚBLICA EXISTENTE	23,958.20	27.66%
Malla vial arterial existente	10,300.00	
Malla vial local	13,658.20	
ÁREA PRIVADA	62,661.82	72.34%
ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	17,926.18	20.70%
Bienes de Interés Cultural - BIC -	12,728.98	14.70%
Edificaciones permanentes	5,197.20	6.00%
ÁREA DE TERRENO ÚTIL	44,735.64	51.65%

Fuente: Elaboración propia.

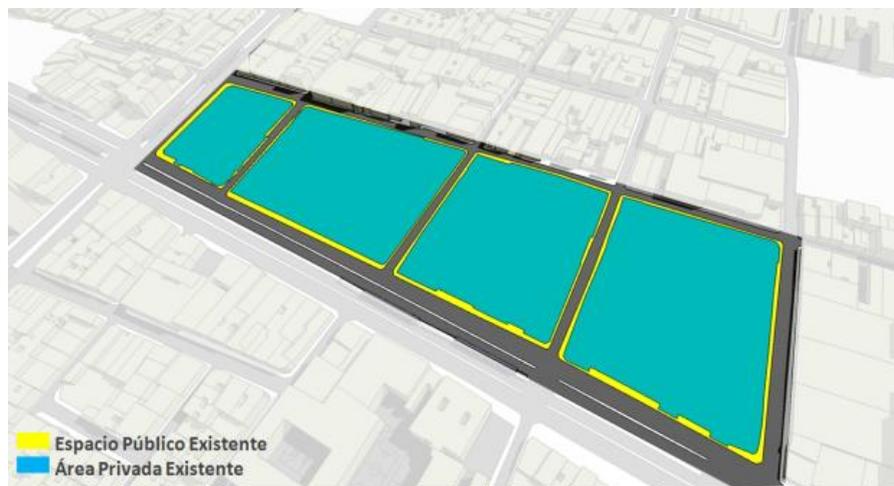
Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético

ILUSTRACIÓN 2. DELIMITACIÓN DEL PPRU



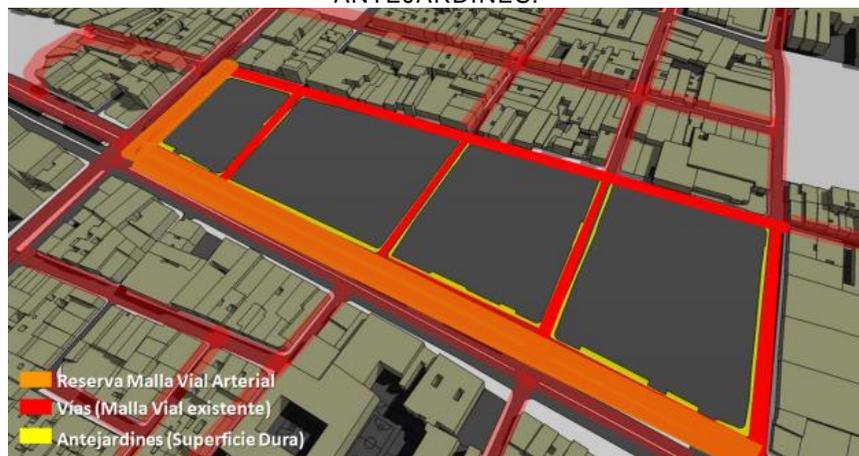
Fuente: SDE - SDP

ILUSTRACIÓN 3. ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE VS. ÁREA PRIVADA EXISTENTE



Fuente: SDE - SDP

ILUSTRACIÓN 4. RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL, VÍAS Y ANTEJARDINES.



Fuente: SDE - SDP

TABLA 2. CUADRO DE ÁREAS INICIALES – ÁREA PÚBLICA EXISTENTE

	ÁREA m2	ÁREA TOTAL m2	%
ÁREA BRUTA		86,620.02	100.00%
ÁREA PÚBLICA EXISTENTE		23,958.20	27.66%
Malla vial arterial existente		10,300.00	
Avenida 1	10,300.00		
Malla vial local		13,658.20	
Calle 1	1,650.00		
Calle 2	1,650.00		
Calle 3	1,650.00		
Calle 4	1,650.00		
Carrera 1	7,058.20		
ÁREA PRIVADA		62,661.82	72.34%
ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO		17,926.18	20.70%
Bienes de Interés Cultural - BIC -		12,728.98	14.70%
Edificaciones permanentes		5,197.20	6.00%
ÁREA DE TERRENO ÚTIL		44,735.64	51.65%

Fuente: Elaboración propia.

Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético

ILUSTRACIÓN 5. ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO



Fuente: SDE - SDP

ILUSTRACIÓN 6. ÁREA DE TERRENO (AT)



Fuente: SDE - SDP

TABLA 3. CUADRO DE ÁREAS INICIALES – ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO

	ÁREA m2	ÁREA TOTAL m2	%
ÁREA BRUTA		86,620.02	100.00%
ÁREA PÚBLICA EXISTENTE		23,958.20	27.66%
Malla vial arterial existente		10,300.00	
Malla vial local		13,658.20	
ÁREA PRIVADA		62,661.82	72.34%
ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO		17,926.18	20.70%
Bienes de Interés Cultural - BIC -		12,728.98	14.70%
BIC 1	809.21		
BIC 2	453.21		
BIC 3	709.21		
BIC 4	859.21		
BIC 5	759.21		
BIC 6	559.21		
BIC 7	639.21		
BIC 8	1,009.21		
BIC 9	1,365.21		
BIC 10	1,109.21		
BIC 11	959.21		
BIC12	1,059.21		
BIC 13	1,259.21		
BIC 14	1,179.21		
Edificaciones permanentes		5,197.20	6.00%
Edificio 1	1,099.30		
Edificio 2	699.30		
Edificio 3	1,499.30		
Edificio 4	1,899.30		
ÁREA DE TERRENO ÚTIL		44,735.64	51.65%

Fuente: Elaboración propia.

Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético

Tal y como se observa en la Ilustración 5, las áreas de manejo diferenciado del ejemplo de PPRU expuesto son los Bienes de Interés Cultural – BIC – y algunas edificaciones permanentes. De este modo, los BIC no están incluidos dentro del área de terreno del PPRU, no obstante, se resalta que de acuerdo con el Decreto Distrital 562 de 2014, si los BIC si se recuperan e integran dentro de un PPRU las obligaciones por edificabilidad se reducen (Ver literal b artículo 18).

2.3 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR EDIFICABILIDAD⁴

Las obligaciones urbanísticas por edificabilidad corresponden a la cesión obligatoria de suelo y/o su construcción, como contraprestación de los beneficios generados por la norma de edificabilidad.

De acuerdo con el artículo 16 del Decreto 562 de 2014, el área de cesión de suelo se obtiene a partir de aplicar la siguiente fórmula:

$$A = P * k_i$$

Dónde:

A = Área en m² a ceder

P = Área en m² del predio y

k_i = Factor de obligación según la siguiente tabla:

Índice de construcción varía entre:		
Mínimo (sin incluir)	Máximo (Incluido)	k_i
2,00	2,4	0,006
2,40	2,8	0,035
2,80	3,3	0,092
3,30	4	0,197
4,00	4,4	0,322
4,40	5	0,439
5,00	6,5	0,553
6,50	9	0,655
9,00	14	0,757
14,00		0,833

⁴ La construcción de redes secundarias y locales del sistema pluvial y de servicios públicos domiciliarios, y sus obras relacionadas, son cargas locales independientes de las obligaciones urbanísticas por edificabilidad (Ver artículos 22, 28 y 36 del Decreto 562 de 2014).

Por su parte, la destinación del suelo de cesión varía de acuerdo con las características de cada PPRU. Para mayor información se debe consultar el Artículo 20 del Decreto Distrital 562 de 2014.

La Tabla 4 es un ejemplo de cómo debe presentarse la información de áreas de cesión que se calculan de acuerdo a los índices de edificabilidad, con su correspondiente destinación.

Es importante resaltar que para la construcción de una tabla como la número 4, para cada PPRU se deben estudiar bien los artículos que conforman el Decreto Distrital 562 de 2014, ya que el área a ceder y su disposición varía acorde a las condiciones que se precisen para cada plan.

Del mismo modo, se debe consultar el Decreto Distrital 138 de 2015, el cual fija las condiciones de la construcción de vivienda de interés prioritario.

TABLA 4. CARGAS POR EDIFICABILIDAD

Decreto 562 de 2014	Categoría	Metros cuadrados de suelo		
	Área predial del PPRU - P - (Descontando BIC y edificaciones permanentes)	44.735,64	100,00%	
Artículo 16	Cargas por edificabilidad			
	Parámetros			
	Índice de construcción - I.C.	6,00		
	Factor de aplicación - ki	0,553		
	Área a ceder (AC) = P * ki	24.738,81	55,30%	
	Destinación de las cesiones urbanísticas derivadas de las cargas por edificabilidad			Porcentaje sobre área a ceder (Artículo 20 Inciso b)
	Para parques	7.421,64	16,59%	30,00%
	Provisión de suelo para la localización de equipamiento comunal público	4.947,76	11,06%	20,00%
	El 50% restante podrá destinarse a la conformación de parques, vías de la malla vial intermedia y local, espacios peatonales y/o suelo para equipamiento comunal público según las proporciones que requiera el proyecto.			
	Malla vial intermedia o local	8.658,58	19,36%	35,00%
	Parque - Espacios peatonales	3.710,82	8,30%	15,00%
	Área útil del plan parcial	19.996,83	44,70%	
Artículo 2 Decreto 138 de 2015	Suelo destinado a VIP - Es el 20% del área útil del plan parcial -	3.999,37	8,94%	
	Total área útil del Plan Parcial - descontando el suelo destinado a VIP	15.997,46	35,76%	

Fuente: Elaboración propia. Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético.

2.4 ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO PROPUESTO

En una tabla resumen se deben relacionar las áreas resultantes de la intervención del plan parcial, que son producto del diseño del proyecto urbanístico propuesto, el cual debe seguir las directrices contenidas en los niveles superiores de planeación como el plan de ordenamiento territorial vigente, el plan zonal, el plan maestro de espacio público, las directrices de la Secretaría Distrital de Planeación, entre otros.

La Tabla 5 es un ejemplo sobre la forma en que debe presentarse el cuadro de áreas del plan parcial.

TABLA 5. ÁREAS PLAN PARCIAL

	ÁREA m ²	ÁREA TOTAL m ²	PORCENTAJE SOBRE ÁREA BRUTA
ÁREA BRUTA		86.620,02	100,00%
ÁREA PÚBLICA EXISTENTE		23.958,20	27,66%
Malla vial arterial existente		10.300,00	11,89%
Avenida 1	10.300,00		
Malla vial local		13.658,20	15,77%
Calle 1	1.650,00		
Calle 2	1.650,00		
Calle 3	1.650,00		
Calle 4	1.650,00		
Carrera 1	7.058,20		
ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO		17.926,18	20,70%
Bienes de Interés Cultural - BIC -		12.728,98	14,70%
Edificaciones permanentes		5.197,20	6,00%
ÁREA DE TERRENO (Descontando BIC y edificaciones permanentes)		44.735,64	51,65%
ÁREA A CEDER POR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		24.738,81	28,56%
CARGAS LOCALES		24.738,81	28,56%
Parques y espacio público efectivo		11.132,46	12,85%
Parque 1	3.005,77		
Parque 2	5.009,61		
Parque 3	3.117,09		
Suelo público para equipamiento		4.947,76	5,71%
Equipamiento 1	4.947,76		
Sistema Vial		8.658,58	10,00%
Carrera 1 A	2.881,81		
Carrera 1 C	2.391,65		
Calle A	1.767,59		
Calle C	1.617,53		
SUELO DESTINADO PARA VIP		3.999,37	4,62%
ÁREA ÚTIL PPRU		15.997,46	18,47%

Fuente: Elaboración propia.

Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético.

ILUSTRACIÓN 7. ÁREAS PPRU – ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO

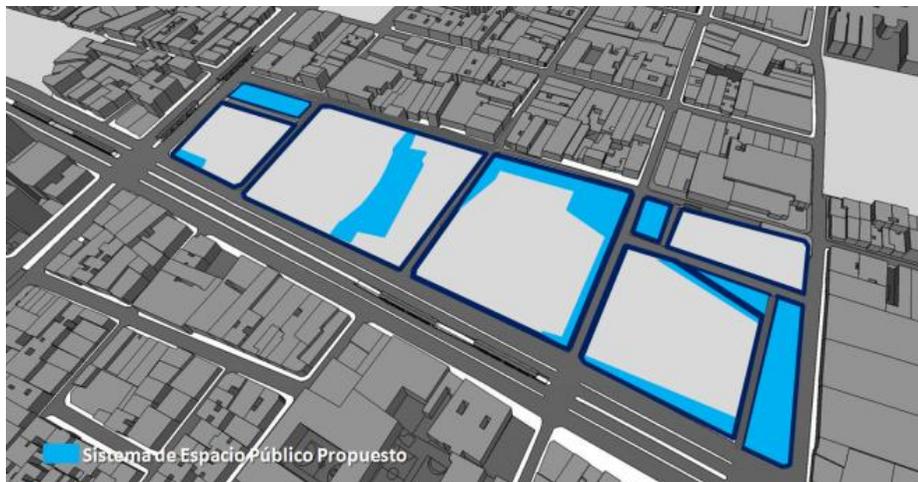


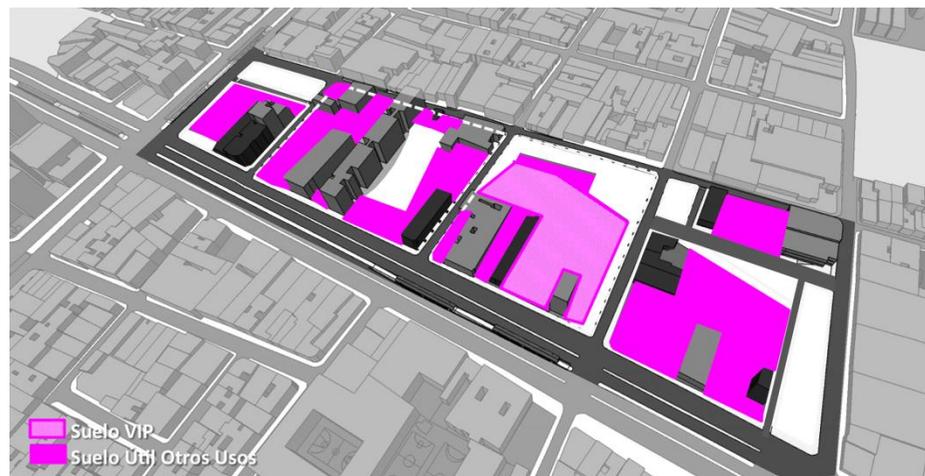
ILUSTRACIÓN 9. ÁREAS PPRU – VÍAS NUEVAS VS. VÍAS EXISTENTES



ILUSTRACIÓN 8. ÁREAS PPRU – PARQUES Y COMPONENTES DEL SUBSISTEMA VIAL



ILUSTRACIÓN 10. SUELO DESTINADO A VIP Y A OTROS USOS



Fuente: SDE - SDP

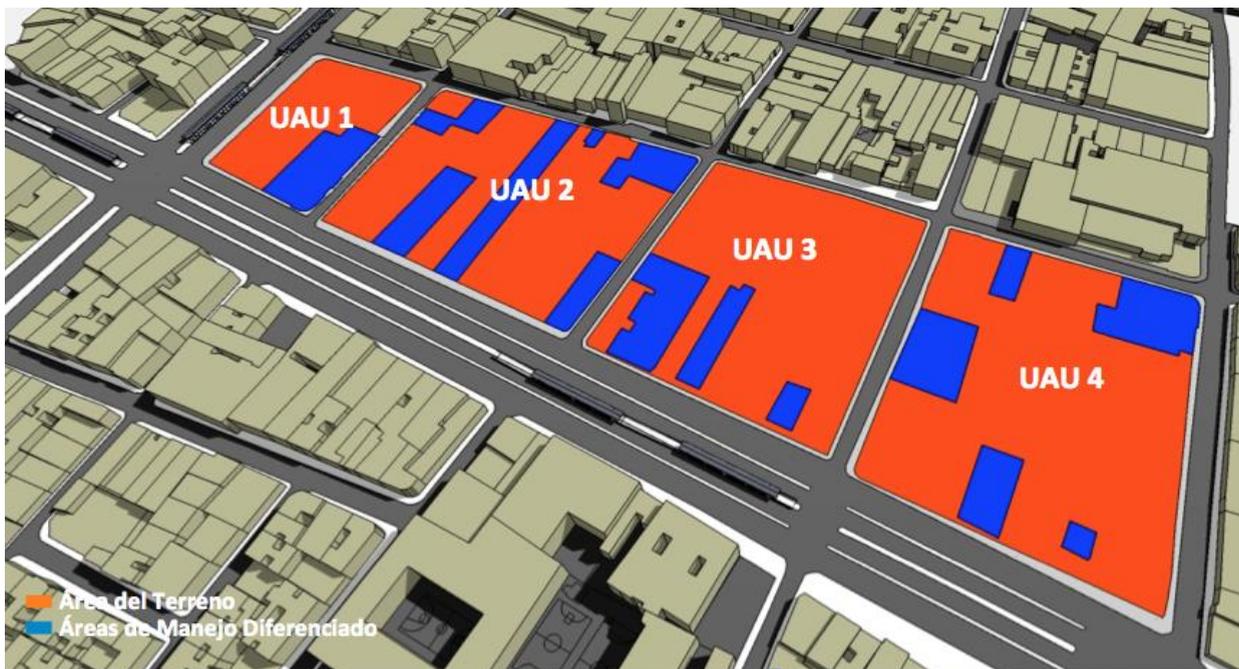
2.5 PREDIOS QUE CONFORMAN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Se debe presentar la información de los predios que conforman el Plan Parcial de Renovación Urbana por Unidad de Actuación Urbanística. En particular, se requiere la siguiente información:

- Número del predio
- Número CHIP y número de matrícula del predio.
- El área del terreno y el valor económico del terreno.
- El área construida y el valor económico de las construcciones.

En el caso del PPRU que se expone como ejemplo, existen 4 Unidades de Actuación Urbanística de conformidad con las condiciones específicas del proyecto.

ILUSTRACIÓN 11. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PPRU



Fuente: SDE - SDP

La Tabla 6 es un ejemplo de cómo debe presentarse la información de los predios que conforman cada una de las UAU.

TABLA 6. INFORMACIÓN DE LOS PREDIOS QUE CONFORMAN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

No UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	NUMERO PREDIO	NUMERO CHIP	MATRÍCULA	TERRENO								CONSTRUCCIÓN							
				AREA TERRENO	Participación en el total del área de la U.A.U	Participación en el total del área del PPRU	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Participación en el valor total de la U.A.U	Participación en el valor total del PPRU	AREA CONSTRUIDA	Participación en el total del área construida de la U.A.U	Participación en el total de área construida	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Participación en el total del área construida de la U.A.U	Participación en el total de área construida		
				M2	%	%	COP Miles	COP Miles	%	%	M2	%	%	COP Miles	COP Miles	%	%		
U.A.U. 1	01	AAA 103 10 01	050-001116	638.48	7.34%	1.43%	\$ 450.00	\$ 287,316.00	8.17%	1.54%	1,748.57	8.89%	1.56%	100	\$ 174,857.07	1.53%	0.40%		
	02	AAA 104 10 01	050-001117	64.41	0.74%	0.14%	\$ 450.00	\$ 28,982.65	0.82%	0.16%	1,102.98	5.61%	0.99%	200	\$ 220,595.68	1.92%	0.51%		
	03	AAA 105 10 01	050-001118	1,606.88	18.47%	3.59%	\$ 400.00	\$ 642,753.43	18.28%	3.44%	1,744.69	8.87%	1.56%	300	\$ 523,406.97	4.57%	1.21%		
	04	AAA 106 10 01	050-001119	1,768.85	20.33%	3.95%	\$ 400.00	\$ 707,538.86	20.13%	3.79%	2,269.22	11.54%	2.03%	400	\$ 907,686.11	7.92%	2.09%		
	05	AAA 107 10 01	050-001120	910.55	10.46%	2.04%	\$ 400.00	\$ 364,219.68	10.36%	1.95%	2,785.19	14.17%	2.49%	500	\$ 1,392,595.54	12.15%	3.21%		
	06	AAA 108 10 01	050-001121	267.39	3.07%	0.60%	\$ 400.00	\$ 106,954.14	3.04%	0.57%	1,654.93	8.42%	1.48%	600	\$ 992,960.65	8.66%	2.29%		
	07	AAA 109 10 01	050-001122	724.51	8.33%	1.62%	\$ 400.00	\$ 289,804.63	8.24%	1.55%	2,788.01	14.18%	2.49%	700	\$ 1,951,607.35	17.03%	4.50%		
	08	AAA 110 10 01	050-001123	993.58	11.42%	2.22%	\$ 400.00	\$ 397,431.42	11.30%	2.13%	643.88	3.27%	0.58%	800	\$ 1,515,101.65	13.33%	3.49%		
	09	AAA 111 10 01	050-001124	38.92	0.45%	0.09%	\$ 400.00	\$ 15,569.79	0.44%	0.08%	2,939.79	14.95%	2.63%	900	\$ 2,645,808.34	23.09%	6.10%		
	10	AAA 112 10 01	050-001125	1,187.73	13.65%	2.66%	\$ 400.00	\$ 475,092.48	13.51%	2.54%	459.69	2.34%	0.41%	1000	\$ 459,691.91	4.01%	1.06%		
	11	AAA 113 10 01	050-001126	499.78	5.74%	1.12%	\$ 400.00	\$ 199,913.91	5.69%	1.07%	1,524.37	7.75%	1.36%	1100	\$ 1,676,803.58	14.63%	3.87%		
TOTAL U.A.U. 2				8,701.08	100.0%	19.45%	-	\$ 3,515,576.99	100.00%	18.82%	19,661.31	100.00%	17.58%	-	\$ 11,461,114.86	100.00%	26.44%		
U.A.U. 2	1	AAA 88 10 01	050-001101	699.43	6.60%	1.56%	\$ 400.00	\$ 279,771.32	6.29%	1.50%	2,576.07	8.10%	2.30%	600	\$ 1,545,642.98	14.37%	3.57%		
	2	AAA 89 10 01	050-001102	888.55	8.39%	1.99%	\$ 450.00	\$ 399,846.49	8.99%	2.14%	1,192.98	6.03%	1.71%	200	\$ 383,219.14	3.56%	0.88%		
	3	AAA 90 10 01	050-001103	1,145.23	10.81%	2.56%	\$ 400.00	\$ 458,092.94	10.30%	2.45%	1,612.90	5.07%	1.44%	500	\$ 806,447.97	7.50%	1.86%		
	4	AAA 91 10 01	050-001104	968.53	9.14%	2.17%	\$ 400.00	\$ 387,410.63	8.71%	2.07%	3,559.71	11.14%	3.17%	600	\$ 2,123,824.45	19.74%	4.90%		
	5	AAA 92 10 01	050-001105	478.67	4.52%	1.07%	\$ 400.00	\$ 191,468.53	4.31%	1.02%	2,315.07	7.28%	2.07%	300	\$ 694,520.79	6.46%	1.60%		
	6	AAA 93 10 01	050-001106	653.64	6.17%	1.46%	\$ 400.00	\$ 261,456.77	5.88%	1.40%	3,870.89	12.18%	3.46%	300	\$ 1,161,266.02	10.80%	2.68%		
	7	AAA 94 10 01	050-001107	938.11	8.86%	2.10%	\$ 400.00	\$ 375,242.54	8.44%	2.01%	2,093.95	6.59%	1.87%	300	\$ 628,185.59	5.84%	1.45%		
	8	AAA 95 10 01	050-001108	609.75	5.76%	1.36%	\$ 400.00	\$ 243,898.70	5.48%	1.31%	1,945.44	6.12%	1.74%	300	\$ 583,632.24	5.43%	1.35%		
	9	AAA 96 10 01	050-001109	906.70	8.56%	2.03%	\$ 400.00	\$ 362,679.37	8.16%	1.94%	2,898.82	9.12%	2.59%	300	\$ 869,645.39	8.08%	2.01%		
	10	AAA 97 10 01	050-001110	721.63	6.81%	1.61%	\$ 450.00	\$ 324,733.77	7.30%	1.74%	1,578.08	4.96%	1.41%	300	\$ 473,424.86	4.40%	1.09%		
	11	AAA 98 10 01	050-001112	1,066.50	10.07%	2.38%	\$ 450.00	\$ 479,923.93	10.79%	2.57%	1,308.56	4.12%	1.17%	200	\$ 261,711.99	2.43%	0.60%		
	12	AAA 99 10 01	050-001113	416.72	3.93%	0.93%	\$ 450.00	\$ 187,521.81	4.22%	1.00%	5,056.79	15.91%	4.52%	200	\$ 1,011,357.43	9.40%	2.33%		
	13	AAA 100 10 01	050-001114	583.07	5.50%	1.30%	\$ 450.00	\$ 262,382.52	5.90%	1.40%	339.29	1.07%	0.30%	200	\$ 67,857.94	0.63%	0.16%		
	14	AAA 101 10 01	050-001115	319.08	3.01%	0.71%	\$ 450.00	\$ 143,586.86	3.23%	0.77%	238.51	0.73%	0.21%	200	\$ 47,701.85	0.44%	0.11%		
	15	AAA 102 10 01	050-001116	197.80	1.87%	0.44%	\$ 450.00	\$ 89,010.89	2.00%	0.48%	494.50	1.56%	0.44%	200	\$ 98,900.99	0.92%	0.23%		
TOTAL U.A.U. 1				10,593.40	100.00%	23.68%	-	\$ 4,447,027.07	100.00%	23.81%	31,784.67	100.00%	28.42%	-	\$ 10,757,339.64	100.00%	24.81%		
U.A.U. 3	1	AAA 88 10 01	050-001101	556.36	4.30%	1.24%	\$ 400.00	\$ 222,543.64	5.00%	1.19%	1,744.69	5.73%	1.56%	600	\$ 1,046,813.95	9.83%	2.41%		
	2	AAA 89 10 01	050-001102	479.09	3.70%	1.07%	\$ 450.00	\$ 215,589.42	4.85%	1.15%	3,671.57	12.06%	3.28%	200	\$ 734,313.14	6.89%	1.69%		
	3	AAA 90 10 01	050-001103	1,203.84	9.30%	2.69%	\$ 400.00	\$ 481,534.42	10.83%	2.58%	3,254.52	10.69%	2.91%	500	\$ 1,627,258.86	15.27%	3.75%		
	4	AAA 91 10 01	050-001104	491.20	3.80%	1.10%	\$ 400.00	\$ 196,478.93	4.42%	1.05%	3,784.64	12.43%	3.38%	600	\$ 2,270,781.03	21.31%	5.24%		
	5	AAA 92 10 01	050-001105	498.59	3.85%	1.11%	\$ 400.00	\$ 199,436.31	4.48%	1.07%	4,396.96	14.44%	3.93%	300	\$ 1,319,088.23	12.38%	3.04%		
	6	AAA 93 10 01	050-001106	910.00	7.03%	2.03%	\$ 400.00	\$ 364,001.55	8.19%	1.95%	1,457.68	4.79%	1.30%	300	\$ 437,304.20	4.10%	1.01%		
	7	AAA 94 10 01	050-001107	1,131.05	8.74%	2.53%	\$ 400.00	\$ 452,418.67	10.17%	2.42%	1,021.38	3.36%	0.91%	300	\$ 306,414.88	2.88%	0.71%		
	8	AAA 95 10 01	050-001108	2,331.87	18.02%	5.21%	\$ 400.00	\$ 932,747.90	20.97%	4.99%	1,612.90	5.30%	1.44%	300	\$ 483,868.78	4.54%	1.12%		
	9	AAA 96 10 01	050-001109	1,109.33	8.57%	2.48%	\$ 400.00	\$ 443,732.06	9.98%	2.38%	2,773.33	9.11%	2.48%	300	\$ 831,997.62	7.81%	1.92%		
	10	AAA 97 10 01	050-001110	1,738.41	13.44%	3.89%	\$ 450.00	\$ 782,286.68	17.59%	4.19%	2,509.29	8.24%	2.24%	300	\$ 752,786.62	7.07%	1.74%		
	11	AAA 98 10 01	050-001112	887.62	6.86%	1.98%	\$ 450.00	\$ 399,427.56	8.98%	2.14%	1,197.72	3.93%	1.07%	200	\$ 239,543.80	2.25%	0.55%		
	12	AAA 99 10 01	050-001113	1,600.19	12.37%	3.58%	\$ 450.00	\$ 720,087.21	16.19%	3.85%	3,017.94	9.91%	2.70%	200	\$ 603,588.08	5.67%	1.39%		
TOTAL U.A.U. 1				12,937.55	100.00%	28.92%	-	\$ 5,410,284.35	121.66%	28.96%	30,442.60	100.00%	27.22%	-	\$ 10,653,759.18	100.00%	24.57%		
U.A.U. 4	1	AAA 88 10 01	050-001101	1,180.11	9.44%	2.64%	\$ 400.00	\$ 472,044.97	10.61%	2.53%	2,950.28	9.85%	2.64%	600	\$ 1,770,168.66	16.89%	4.08%		
	2	AAA 89 10 01	050-001102	1,115.20	8.92%	2.49%	\$ 450.00	\$ 501,841.89	11.28%	2.69%	2,459.34	8.21%	2.20%	200	\$ 491,868.35	4.69%	1.13%		
	3	AAA 90 10 01	050-001103	257.55	2.06%	0.58%	\$ 400.00	\$ 103,020.33	2.32%	0.55%	643.88	2.15%	0.58%	500	\$ 321,938.53	3.07%	0.74%		
	4	AAA 91 10 01	050-001104	1,623.27	12.98%	3.63%	\$ 400.00	\$ 649,308.48	14.60%	3.48%	4,017.21	13.41%	3.59%	600	\$ 2,410,325.37	22.99%	5.56%		
	5	AAA 92 10 01	050-001105	183.88	1.47%	0.41%	\$ 400.00	\$ 73,550.71	1.65%	0.39%	4,422.12	14.76%	3.95%	300	\$ 1,326,635.37	12.66%	3.06%		
	6	AAA 93 10 01	050-001106	76.07	0.61%	0.17%	\$ 400.00	\$ 30,427.03	0.68%	0.16%	2,276.37	7.60%	2.04%	300	\$ 682,911.89	6.51%	1.58%		
	7	AAA 94 10 01	050-001107	680.65	5.44%	1.52%	\$ 400.00	\$ 272,258.28	6.12%	1.46%	1,588.11	5.30%	1.42%	300	\$ 476,432.44	4.55%	1.10%		
	8	AAA 95 10 01	050-001108	1,028.94	8.23%	2.30%	\$ 400.00	\$ 411,577.39	9.26%	2.20%	1,748.57	5.84%	1.56%	300	\$ 524,571.22	5.00%	1.21%		
	9	AAA 96 10 01	050-001109	1,344.12	10.75%	3.00%	\$ 400.00	\$ 537,646.04	12.09%	2.88%	2,221.37	7.42%	1.99%	300	\$ 666,410.82	6.36%	1.54%		
	10	AAA 97 10 01	050-001110	1,115.67	8.92%	2.49%	\$ 450.00	\$ 502,052.65	11.29%	2.69%	2,863.08	9.56%	2.56%	300	\$ 858,924.26	8.19%	1.98%		
	11	AAA 98 10 01	050-001112	2,962.61	23.69%	6.62%	\$ 450.00	\$ 1,333,172.37	29.98%	7.14%	2,421.32	8.08%	2.17%	200	\$ 484,263.29	4.62%	1.12%		
	12	AAA 99 10 01	050-001113	495.93	3.97%	1.11%	\$ 450.00	\$ 223,167.04	5.02%	1.19%	1,239.82	4.14%	1.11%	200	\$ 247,963.38	2.37%	0.57%		
	13	AAA 100 10 01	050-001114	439.62	3.52%	0.98%	\$ 450.00	\$ 197,828.63	4.45%	1.06%	1,099.05	3.67%	0.98%	200	\$ 219,809.59	2.10%	0.51%		
TOTAL U.A.U. 1				12,503.61	100.00%	27.95%	-	\$ 5,307,895.82	119.36%	28.41%	29,950.51	100.00%	26.78%	-	\$ 10,482,223.17	100.00%	24.18%		
TOTAL PLAN PARCIAL				44,735.64	-	-	-	\$ 18,680,784.23	-	100.00%	111,839.10	-	100.00%	-	\$ 43,354,436.86	-	100%		

F

2.6 CARGAS URBANÍSTICAS

Son las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad, de acuerdo con los principios de ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997, con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los habitantes de la ciudad y de enfrentar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación.

Dentro de las cargas urbanísticas se encuentra la construcción y adecuación del área de cesión por concepto de obligación urbanística del Decreto Distrital 562 de 2014. No obstante, estas son las mínimas y pueden incrementar en función de las particularidades del Plan Parcial (ver artículo 28 Decreto Distrital 562 de 2014), entre ellas se encuentran el estándar de espacio público por habitante según las directrices del Plan Maestro de Espacio Público para Bogotá, así como el equipamiento necesario según el producto inmobiliario.

2.6.1 CARGAS GENERALES

Son las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices principales de servicios públicos, las cuales son distribuidas entre los propietarios de suelo de toda el área beneficiaria de las mismas y deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

De este modo, si el Plan Parcial de Renovación Urbana está en la capacidad de asumir las cargas generales, las debe financiar.

Dentro de las cargas generales se encuentran:

- El suelo y la construcción de la infraestructura vial arterial y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo de interés general.
- El suelo de la estructura ecológica principal.
- Las redes matrices y troncales de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.
- El suelo y la construcción de parques urbanos de la red general.

2.6.2 CARGAS LOCALES

Son las cargas que se distribuyen a nivel de una Unidad de Actuación Urbanística.

- **Cesión de suelo⁵**: Hace referencia a la cesión de suelo para el subsistema vial intermedio y local, espacios peatonales (incluye enlaces peatonales a desnivel), parqueaderos para uso público, equipamientos y espacio público.

⁵La cesión de suelo se considera únicamente como carga si en la metodología que se implementa de reparto de cargas y beneficios entre unidades de actuación urbanística NO se considera el valor del suelo como un aporte.

En el DTS se debe especificar el área de cada tipo de cesión de suelo por Unidad de Actuación Urbanística y en general por el total del PPRU.

- **Construcción o adecuación de malla vial local e intermedia.** En el DTS se debe presentar:
 - El área de adecuación o construcción de malla vial local e intermedia por Unidad de Actuación Urbanística.
 - El área de adecuación o construcción de malla vial local e intermedia total del plan parcial.
 - El costo de construcción o adecuación por m² de la malla vial local e intermedia.
 - El costo de construcción o adecuación de la malla vial local e intermedia total del plan parcial y por Unidad de Actuación Urbanística.
 - La fuente de la cual se obtuvo el costo de construcción o adecuación por m² de la malla vial local e intermedia

- **Construcción o adecuación de espacio público efectivo.** Hace referencia a las plazas, plazoletas, parques, zonas verdes, sobre ancho de andenes y controles ambientales. En el DTS debe desagregarse esta carga por cada uno de los ítems mencionados y se debe presentar la siguiente información :
 - El costo de construcción o adecuación del m² por tipo de espacio público.
 - El costo de construcción por Unidad de Actuación Urbanística, de adecuación o construcción de cada uno de los tipos de espacio público mencionados.
 - La fuente de la cual se obtuvo el costo de construcción o adecuación de m² por tipo de espacio público.
 - El área de adecuación o construcción de cada uno de los tipos de espacio público mencionados, por Unidad de Actuación Urbanística.
 - El área de adecuación o construcción total del Plan Parcial por cada uno de los tipos de espacio público mencionados.
 - El valor económico total del Plan Parcial, de adecuación o construcción de cada uno de los tipos de espacio público mencionados.
 - Costo de la dotación del espacio público construido.

- **Redes secundarias de servicios públicos y domiciliarios.** Hace referencia al sistema de acueducto y saneamiento básico, sistema de energía eléctrica, sistema de telecomunicaciones y al sistema de gas natural. Con base en los pre-diseños elaborados para el plan parcial, en el DTS se deben anexar los estudios técnicos que indican si es necesario realizar una ampliación, mejora o adecuación a estos sistemas. En caso de ser necesario, debe contarse como carga y se debe especificar y anexar como fuente el estudio técnico en el que se indica el valor económico de la ampliación, mejora o adecuación de estos sistemas. La información de los estudios técnicos debe ser lo más desagregada posible, por ejemplo, en el caso de las redes hidráulicas se debe llegar al detalle de especificar la longitud de las redes y el valor de la red por ml.

- **Construcción de equipamientos.** Hace referencia al valor económico de la construcción, cuando sea el caso, de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social que se propongan en la propuesta urbana del plan parcial. En el DTS debe indicarse la fuente de la cual se obtuvo el valor económico de la dotación de equipamientos.

Formulación del plan parcial. Esta carga se refiere a:

- El levantamiento topográfico para la formulación del plan parcial.
- Los estudios técnicos y asesorías necesarias para la formulación del plan parcial.
- La elaboración de los diseños urbanos para la formulación del plan parcial.
- Los costos de avalúo de los predios del plan parcial en el momento de la formulación⁶.
- La coordinación y gestión de la formulación del plan parcial.
- Estudios ambientales y saneamiento de suelos (Si aplica).

En el DTS se debe presentar el valor económico de esta carga, desagregada por cada uno de los rubros mencionados. De igual forma, se debe indicar la fuente de la cual se obtuvo el valor económico de cada uno de los rubros.

- **Gestión del Suelo:** Hace referencia a:
 - El costo relacionado con los estudios y honorarios técnicos para la delimitación de las unidades de actuación urbanística o la conformación de la unidad de gestión según el caso.
 - Avalúos comerciales y sus actualizaciones, cuando se requiera.
 - Los estudios jurídicos y/o estudios de títulos.
 - Los costos gestión del suelo y aquellos propios del proceso de consolidación de las Unidades de Actuación Urbanística o de gestión.
- **Social y de mitigación de impactos.** Esta carga se refiere a:
 - El costo de la caracterización socio-económica y el diseño de las estrategias sociales y de mitigación de impactos.
 - El costo relacionado al traslado temporal de hogares de las familias que residen en el área ámbito del plan parcial.
 - El costo relacionado al traslado temporal de unidades comerciales que se ubican en el área ámbito del plan parcial.
 - El costo total por lucro cesante del comercio que se ubica en el área del plan parcial y se verá afectado por la ejecución de éste.
 - Los costos de los programas sociales que el promotor del plan parcial realizará con la comunidad que habita en el área ámbito del plan parcial, para mitigar los impactos sociales de la ejecución del plan.
 - Los costos de compensaciones patrimoniales. En el DTS se debe presentar el valor económico de esta carga, desagregada por cada uno de rubros mencionados. De igual forma, se debe indicar la fuente de la cual se obtuvo el valor económico de cada uno de los rubros.

⁶Se debe incluir si se realizan avalúos en la etapa de formulación. Si no se realizan y se proyectan para la etapa de gestión, se debe incluir como un costo de la carga de gestión y no como uno de formulación.

- **Otras Cargas.** De acuerdo con los diagnósticos y propuestas del plan parcial se pueden presentar otras cargas que se justifican por las características particulares del mismo, como son por ejemplo, las cargas patrimoniales cuando existe presencia de bienes de interés cultural, o cargas ambientales cuando así lo considere la propuesta.

TABLA 7. CARGAS DEL PLAN PARCIAL

CONCEPTO	ÁREA	COSTO M2	TOTAL CARGA
	TOTAL PLAN PARCIAL	CONSTRUCCIÓN	TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	COP Miles	COP Miles
ESPACIO PÚBLICO			
Parques y espacio público	11.132,46		\$ 1.113.246,37
Parque 1	3.005,77	\$ 100,00	\$ 300.576,52
Parque 2	5.009,61	\$ 100,00	\$ 500.960,87
Parque 3	3.117,09	\$ 100,00	\$ 311.708,98
Sistema Vial	8.658,58		\$ 3.463.433,16
Carrera 1 A	2.881,81	\$ 400,00	\$ 1.152.725,01
Carrera 1 C	2.391,65	\$ 400,00	\$ 956.661,37
Calle A	1.767,59	\$ 400,00	\$ 707.036,78
Calle C	1.617,53	\$ 400,00	\$ 647.010,00
SUBTOTAL CARGA LOCAL ESPACIO PÚBLICO	13.248,63		\$ 4.576.679,53
REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DOMICILIARIOS			
Acueducto			\$ 963.003,57
Alcantarillado Sanitario y Pluvial			\$ 863.382,51
SUBTOTAL CARGA LOCAL SERVICIOS PÚBLICOS			\$ 1.826.386,08
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL			
Formulación Plan Parcial	Hace referencia a los gastos incurridos por el promotor en la formulación del Plan Parcial		\$ 6.641.403,93
Levantamiento topográfico formulación			\$ 1.328.280,79
Estudios técnicos y asesorías para la formulación			\$ 1.992.421,18
Diseño urbanos para la formulación			\$ 1.328.280,79
Avalúos			\$ 664.140,39
Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial			\$ 1.328.280,79
Gestion Social	Hace referencia a los gastos de mitigación de impactos a la población y pago de compensaciones.		\$ 4.427.602,62
Traslado hogares			\$ 885.520,52
Traslado comercio			\$ 1.106.900,66
Lucro cesante comercio			\$ 1.328.280,79
Programas sociales			\$ 1.106.900,66
SUBTOTAL CARGA LOCAL GESTION PLAN PARCIAL			\$ 11.069.006,56
TOTAL CARGAS			\$ 17.472.072,17

Fuente: Elaboración propia. Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético.

TABLA 8. CARGAS DE ESPACIO PÚBLICO EN M2 POR U.A.U./U.G. - COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M2

CONCEPTO	ÁREAS			
	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	U.A.U 4
	M2	M2	M2	M2
CARGAS LOCALES				
ESPACIO PÚBLICO				
Parques y espacio público	3.117,09	0,00	0,00	8.015,37
Parque 1	0,00	0,00	0,00	3.005,77
Parque 2	0,00	0,00	0,00	5.009,61
Parque 3	3.117,09	0,00	0,00	0,00
Sistema Vial	2.391,65	0,00	0,00	6.266,93
Carrera 1 A	0,00	0,00	0,00	2.881,81
Carrera 1 C	2.391,65	0,00	0,00	0,00
Calle A	0,00	0,00	0,00	1.767,59
Calle C	0,00	0,00	0,00	1.617,53
SUBTOTAL CARGA LOCAL ESPACIO PÚBLICO	5.508,74	0,00	0,00	14.282,30

Fuente: Elaboración propia. Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético.

TABLA 9. CARGAS DEL PLAN PARCIAL POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CONCEPTO	TOTAL CARGA				
	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	U.A.U 4	TOTAL PAR
	COP Miles				
CARGAS LOCALES					
ESPACIO PÚBLICO					
Parques y espacio público	\$ 997.468,75	\$ -	\$ -	\$ 2.564.919,64	\$ 3.562.388,39
Parque 1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 961.844,87	\$ 961.844,87
Parque 2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.603.074,78	\$ 1.603.074,78
Parque 3	\$ 997.468,75	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 997.468,75
Sistema Vial	\$ 956.661,37	\$ -	\$ -	\$ 1.799.735,01	\$ 2.756.396,38
Carrera 1 A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.152.725,01	\$ 1.152.725,01
Carrera 1 C	\$ 956.661,37	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 956.661,37
Calle A	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Calle C	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 647.010,00	\$ 647.010,00
SUBTOTAL CARGA LOCAL ESPACIO PÚBLICO	\$ 1.954.130,12	\$ -	\$ -	\$ 4.364.654,65	\$ 6.318.783,04
REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DOMICILIARIOS					
Acueducto	\$ 173.340,64	\$ 192.600,71	\$ 308.161,14	\$ 288.901,07	\$ 963.003,56
Alcantarillado Sanitario y Pluvial	\$ 155.408,85	\$ 259.014,75	\$ 189.944,15	\$ 259.014,75	\$ 863.422,50
SUBTOTAL CARGA LOCAL SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 328.749,49	\$ 451.615,47	\$ 498.105,30	\$ 547.915,82	\$ 1.826.423,06
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL					
Formulación Plan Parcial	\$ 1.461.108,87	\$ 1.461.108,87	\$ 2.125.249,26	\$ 1.593.936,94	\$ 6.641.403,94
Levantamiento topográfico formulación	\$ 292.221,77	\$ 292.221,77	\$ 425.049,85	\$ 318.787,39	\$ 1.328.280,78
Estudios técnicos y asesorías para la formulación	\$ 438.332,66	\$ 438.332,66	\$ 637.574,78	\$ 478.181,08	\$ 1.992.421,18
Diseño urbanos para la formulación	\$ 292.221,77	\$ 292.221,77	\$ 425.049,85	\$ 318.787,39	\$ 1.328.280,78
Avalúos	\$ 146.110,89	\$ 146.110,89	\$ 212.524,93	\$ 159.393,69	\$ 664.140,30
Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial	\$ 292.221,77	\$ 292.221,77	\$ 425.049,85	\$ 318.787,39	\$ 1.328.280,78
Gestión Social	\$ 974.072,58	\$ 974.072,58	\$ 1.416.832,84	\$ 1.062.624,63	\$ 4.427.602,63
Traslado hogares	\$ 194.814,52	\$ 194.814,52	\$ 283.366,57	\$ 212.524,93	\$ 885.520,54
Traslado comercio	\$ 243.518,14	\$ 243.518,14	\$ 354.208,21	\$ 265.656,16	\$ 1.106.901,65
Lucro cesante comercio	\$ 292.221,77	\$ 292.221,77	\$ 425.049,85	\$ 318.787,39	\$ 1.328.280,78
Programas sociales	\$ 243.518,14	\$ 243.518,14	\$ 354.208,21	\$ 265.656,16	\$ 1.106.901,65
SUBTOTAL CARGA LOCAL GESTION PLAN PARCIAL	\$ 2.435.181,44	\$ 2.435.181,44	\$ 3.542.082,10	\$ 2.656.561,57	\$ 11.075.207,11
TOTAL CARGAS	\$ 4.718.061,05	\$ 2.886.796,91	\$ 4.040.187,39	\$ 7.569.132,04	\$ 19.212.380,39

Fuente: Elaboración propia. Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético.

2.7 PRODUCTOS INMOBILIARIOS PROPUESTOS

La determinación de los beneficios del plan parcial, en la mayoría de casos viene determinada por los productos inmobiliarios a ofrecer en el marco de la propuesta de PPRU, en este apartado se deben relacionar los productos inmobiliarios que conforman la propuesta urbana, diferenciar el área construida y el área vendible de cada uno de los usos propuestos

Los productos inmobiliarios propuestos deberán provenir de un análisis de mercado en el cual se incluyan los análisis del contexto del plan parcial, de proyectos nuevos similares y de las necesidades de oferta y demanda de la ciudad.

La Tabla 10, muestra la categorización que se debe implementar para los productos inmobiliarios propuestos y es un ejemplo de la forma en que debe presentarse la información.

TABLA 10. ÁREAS CONSTRUIDAS Y VENDIBLES POR TIPO DE USO PROPUESTO

USO	ÁREA CONSTRUIDA M2 -I.C.					ÁREA VENDIBLE				
	U.A.U1	U.A.U2	U.A.U3	U.A.U4	TOTAL PLAN PARCIAL	U.A.U1	U.A.U2	U.A.U3	U.A.U4	TOTAL PLAN PARCIAL
VIVIENDA	0,00	0,00	21.481,53	46.283,47	67.765,00	0,00	0,00	18.259,30	39.340,95	57.600,25
VIP*	0,00	0,00	9.910,66	0,00	9.910,66	0,00	0,00	8.424,06	0,00	8.424,06
VIS**	0,00	0,00	11.570,87	0,00	11.570,87	0,00	0,00	9.835,24	0,00	9.835,24
Tipo 3	0,00	0,00	0,00	23.141,73	23.141,73	0,00	0,00	0,00	19.670,47	19.670,47
Tipo 4	0,00	0,00	0,00	23.141,73	23.141,73	0,00	0,00	0,00	19.670,47	19.670,47
Tipo 5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo 6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COMERCIO	0,00	5.785,43	11.570,87	5.785,43	23.141,73	0,00	4.628,35	9.256,69	4.628,35	18.513,39
Zonal	0,00	0,00	11.570,87	0,00	11.570,87	0,00	0,00	9.256,69	0,00	9.256,69
Urbano	0,00	5.785,43	0,00	5.785,43	11.570,87	0,00	4.628,35	0,00	4.628,35	9.256,69
Metropolitano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SERVICIOS	11.570,87	17.356,30	0,00	10.057,75	38.984,92	9.256,69	13.885,04	0,00	8.046,20	31.187,94
Servicios empresariales	0,00	17.356,30	0,00	10.057,75	27.414,05	0,00	13.885,04	0,00	8.046,20	21.931,24
Servicios personales	11.570,87	0,00	0,00	0,00	11.570,87	9.256,69	0,00	0,00	0,00	9.256,69
INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	11.570,87	23.141,73	33.052,40	62.126,65	129.891,65	9.256,69	18.513,39	27.515,99	52.015,49	107.301,57

*La vivienda de interés prioritario –VIP- no podrá ser inferior a 42 m2 y su área construida no se incluye dentro del índice de edificabilidad.

** La vivienda de interés social –VIS- no podrá ser inferior a 55 m2. Cuando la vivienda de interés social – VIS- sea inferior a 100 SMLV podrá tener un tamaño mínimo de 45 m2.

El área construida se calcula mediante la multiplicación del índice de construcción para el cálculo de obligaciones urbanísticas y el área útil del PPRU. Se aclara que el área construida de la VIP no está incluida en este cálculo.

Fuente: Elaboración propia.

Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético.

ILUSTRACIÓN 12. Vista Propuesta Plan Parcial 1



ILUSTRACIÓN 13. Vista Propuesta Plan Parcial 1



Dicha información debe responder a las necesidades y condiciones del mercado del momento en el que se formula el plan parcial, pero debe ofrecer la flexibilidad

responder a condiciones de mercado futuras. Razón por la cual, se debe realizar una tabla de equivalencias para intercambio de usos como la siguiente:

TABLA 11: TABLA DE EQUIVALENCIAS

VIVIENDA	VIVIENDA					COMERCIO			SERVICIOS		INDUSTRIA
	VIP*	VIS**	Tipo 3	Tipo 5	Tipo 6	Zonal	Urbano	Metropolitano	Servicios empresariales	Servicios personales	
VIP*	1,00	0,61	0,37	0,23	0,18	0,23	0,15	0,11	0,20	0,10	0,61
VIS**	1,64	1,00	0,60	0,38	0,30	0,38	0,25	0,19	0,33	0,17	1,00
Tipo 3	2,73	1,67	1,00	0,63	0,50	0,63	0,42	0,31	0,56	0,28	1,67
Tipo 4	3,49	2,13	1,28	0,80	0,64	0,80	0,53	0,40	0,71	0,36	2,13
Tipo 5	4,36	2,67	1,60	1,00	0,80	1,00	0,67	0,50	0,89	0,44	2,67
Tipo 6	5,45	3,33	2,00	1,25	1,00	1,25	0,83	0,63	1,11	0,56	3,33
COMERCIO											
Zonal	4,36	2,67	1,60	1,00	0,80	1,00	0,67	0,50	0,89	0,44	2,67
Urbano	6,54	4,00	2,40	1,50	1,20	1,50	1,00	0,75	1,33	0,67	4,00
Metropolitano	8,72	5,33	3,20	2,00	1,60	2,00	1,33	1,00	1,78	0,89	5,33
SERVICIOS											
Servicios empresariales	4,91	3,00	1,80	1,13	0,90	1,13	0,75	0,56	1,00	0,50	3,00
Servicios personales	9,81	6,00	3,60	2,25	1,80	2,25	1,50	1,13	2,00	1,00	6,00
INDUSTRIA	1,64	1,00	0,60	0,38	0,30	0,38	0,25	0,19	0,33	0,17	1,00

Fuente: Elaboración propia.

2.8 ESTRUCTURA DE COSTOS DEL PPRU

La Tabla 12 expone la estructura de costos que se debe presentar en el DTS de la formulación de un Plan Parcial de Renovación urbana.

TABLA 12. OTROS EGRESOS

OTROS EGRESOS
COSTOS DIRECTOS
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN
COSTOS INDIRECTOS
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)
INTERVENTORÍA (% / CD)
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)
GERENCIA (% / VENTAS)
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)
LEGALES (% / VENTAS)
IMPUESTO IDU (% / CD)
ICA (% / VENTAS)
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)
VARIOS E IMPREVISTOS (% / VENTAS)

Fuente: Elaboración propia.

Nota: (%/CD) quiere decir que el rubro de costo indirecto está calculado como un porcentaje de los costos directos de construcción.

(%/VENTAS) quiere decir que el rubro de costo indirecto está calculado como un porcentaje de las ventas de los productos inmobiliarios contemplados en el PPRU.

2.8.1 OTROS EGRESOS

A continuación se explica en qué consisten los rubros que conforman la categoría otros egresos y se especifica la forma en que debe presentarse la información relacionada.

2.8.1.1 COSTOS DIRECTOS

Los costos directos son los costos de construcción de los productos inmobiliarios de la propuesta urbana del plan parcial. Utilizando la categorización que se expone en el inciso 2.7 del presente documento (2.7 *PRODUCTOS INMOBILIARIOS PROPUESTOS*), en el DTS se debe presentar la siguiente información:

- El área construida en m² de cada uno de los productos inmobiliarios propuestos.
- El costo de construcción por m² para cada uno de los productos inmobiliarios.
- La fuente y la metodología implementada para escoger el valor de los costos de construcción de cada producto inmobiliario.
- El valor total de construcción de cada producto inmobiliario desagregado por Unidad de Actuación Urbanística.
- El valor total de construcción para el plan parcial en general, por cada tipo de producto inmobiliario propuesto.

2.8.1.2 COSTOS INDIRECTOS

Los costos indirectos están compuestos por los siguientes rubros:

- **Diseños en general.** Incluye los honorarios de diseño arquitectónico urbanismo, elaboración de presupuesto, programación.
- **Honorarios de construcción.** Por lo general se refieren a la facturación de la empresa constructora por concepto de adelantar la construcción en sí misma.
- **Gerencia.** Hace referencia a los honorarios de la gerencia y la ejecución del plan parcial.
- **Publicidad y ventas.** Es el costo relacionado a las ventas de los productos inmobiliarios del plan parcial. En este rubro se encuentran los costos de las comisiones de las ventas, la publicidad y promoción de los proyectos urbanos y la sala de ventas.
- **Legales.** Entre estos costos se encuentran las escrituras, los trámites en curaduría, los impuestos de construcción y urbanismo, industria y comercio, notariales y registro, entre otros impuestos.
- **Administrativos.** En este rubro se encuentran los costos relacionados a la figura legal comercial de asociatividad que establezca el plan parcial, entre otros gastos administrativos.
- **Financieros.** Hace referencia al costo del dinero obtenido de fuentes externas a título de crédito que se remunera a través de una tasa de interés. En este rubro también se relaciona el costo de dinero por gastos de las cuentas, chequeras, transferencias, etc.
- **Varios e imprevistos sobre ingresos.** Este rubro, como su nombre lo indica, hace referencia a los egresos imprevistos durante la ejecución del proyecto.

2.9 VENTAS ESTIMADAS

Para el cálculo de las ventas estimadas es necesario especificar los metros cuadrados vendibles de los productos inmobiliarios propuestos y, el precio de venta por metro cuadrado de los mismos.

Para la definición del precio de venta por metro cuadrado se debe presentar un estudio de mercado, en el que se demuestre la respectiva rigurosidad técnica.

En el caso que no existan proyectos representativos en la zona del plan parcial que puedan utilizarse como referencia en el estudio de mercado de los precios de venta, debe identificar una zona de comparación y establecer las razones por las cuales el proyecto puede utilizarse como referencia.

La siguiente Tabla presenta un ejemplo de la forma en que puede presentarse la información relacionada con las ventas estimadas en el DTS.

TABLA 13. VENTAS ESTIMADAS

USO	ÁREA VENDIBLE					PRECIO DE VENTA PROMEDIO M2	VENTAS COP MILES				
	U.A.U1	U.A.U2	U.A.U3	U.A.U4	TOTAL PLAN PARCIAL		U.A.U1	U.A.U2	U.A.U3	U.A.U4	TOTAL PLAN PARCIAL
VIVIENDA	0,00	0,00	18.259,30	39.340,95	57.600,25	N.A.	\$ -	\$ -	\$ 22.477.722,10	\$ 112.121.694,82	\$ 134.599.416,92
VIP*	0,00	0,00	8.424,06	0,00	8.424,06	\$ 917,00	\$ -	\$ -	\$ 7.724.867,52	\$ -	\$ 7.724.867,52
VIS**	0,00	0,00	9.835,24	0,00	9.835,24	\$ 1.500,00	\$ -	\$ -	\$ 14.752.854,58	\$ -	\$ 14.752.854,58
Tipo 3	0,00	0,00	0,00	19.670,47	19.670,47	\$ 2.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 49.176.181,94	\$ 49.176.181,94
Tipo 4	0,00	0,00	0,00	19.670,47	19.670,47	\$ 3.200,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 62.945.512,88	\$ 62.945.512,88
Tipo 5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	\$ 4.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Tipo 6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	\$ 5.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
COMERCIO	0,00	4.628,35	9.256,69	4.628,35	18.513,39	N.A.	\$ -	\$ 27.770.079,21	\$ 37.026.772,28	\$ 27.770.079,21	\$ 92.566.930,71
Zonal	0,00	0,00	9.256,69	0,00	9.256,69	\$ 4.000,00	\$ -	\$ -	\$ 37.026.772,28	\$ -	\$ 37.026.772,28
Urbano	0,00	4.628,35	0,00	4.628,35	9.256,69	\$ 6.000,00	\$ -	\$ 27.770.079,21	\$ -	\$ 27.770.079,21	\$ 55.540.158,42
Metropolitano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	\$ 8.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SERVICIOS	9.256,69	13.885,04	0,00	8.046,20	31.187,94	N.A.	\$ 83.310.237,64	\$ 62.482.678,23	\$ -	\$ 36.207.910,97	\$ 182.000.826,83
Servicios empresariales	0,00	13.885,04	0,00	8.046,20	21.931,24	\$ 4.500,00	\$ -	\$ 62.482.678,23	\$ -	\$ 36.207.910,97	\$ 98.690.589,20
Servicios personales	9.256,69	0,00	0,00	0,00	9.256,69	\$ 9.000,00	\$ 83.310.237,64	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 83.310.237,64
INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	\$ 1.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL	9.256,69	18.513,39	27.515,99	52.015,49	107.301,57		\$ 83.310.237,64	\$ 90.252.757,44	\$ 59.504.494,38	\$ 176.099.685,00	\$ 409.167.174,46

Fuente: Elaboración propia.

Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético.

2.10 BALANCE – VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL

En este punto se calcula el valor residual del suelo, el cual se concibe como el máximo valor en que se podría comercializar las manzanas útiles resultantes de la propuesta urbanística del Plan Parcial.

Este valor se obtiene mediante el método residual⁷:

$$\text{Valor residual del suelo} = \text{Ventas estimadas} - (\text{Egresos totales}^8 + \text{Utilidad Neta Esperada}^9)$$

Este es un punto fundamental, porque determina si las ventas estimadas soportan las cargas y otros egresos del plan parcial. Si el balance da negativo o con valor muy bajo¹⁰, se deben revisar las ventas estimadas y la utilidad esperada. De no ser posible lo anterior, se debe estudiar la redistribución de algunas cargas a escalas superiores de reparto.

TABLA 14. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

CONCEPTO	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	U.A.U 4	PLAN PARCIAL	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	%
Ventas producto inmobiliario	\$ 83.310.237,64	\$ 90.252.757,44	\$ 59.504.494,38	\$ 176.099.685,00	\$ 409.167.174,46	100,00%
Costos de Construcción	\$ 21.984.646,04	\$ 42.233.662,13	\$ 32.824.518,16	\$ 80.666.739,71	\$ 177.709.566,04	43,43%
Costos Indirectos	\$ 15.001.628,21	\$ 18.001.375,31	\$ 12.341.525,85	\$ 34.958.791,45	\$ 80.303.320,82	19,63%
Cargas	\$ 4.718.061,05	\$ 2.886.796,91	\$ 4.040.187,39	\$ 7.569.132,04	\$ 19.214.177,40	4,70%
Utilidad Esperada	\$ 12.496.535,65	\$ 13.537.913,62	\$ 8.925.674,16	\$ 26.414.952,75	\$ 61.375.076,17	15,00%
Valor Residual	\$ 29.109.366,69	\$ 13.593.009,47	\$ 1.372.588,82	\$ 26.490.069,05	\$ 70.565.034,03	17,25%
Área de terreno (m2)	8.701,08	10.593,40	12.937,55	12.503,61	44.735,64	
Valor residual por m2	\$ 3.345,49	\$ 1.283,16	\$ 106,09	\$ 2.118,59	\$ 6.853,33	

Fuente: Elaboración propia.

Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético.

2.11 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y MECANISMO DE RESTITUCIÓN DE APORTES

El reparto de cargas y beneficios es uno de los principios fundamentales de la Ley 388 de 1997, constituyéndose como el mecanismo mediante el cual se garantiza que cada participante de un plan parcial, obtenga una participación en los beneficios en la misma proporción de su participación en los aportes. De tal forma, que se

⁷ El artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi define el método residual como aquel “que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado”

⁸ Los egresos totales son las cargas que asume el proyecto y otros egresos. Para el cálculo del valor residual del suelo no se debe incluir el valor del suelo (terreno) como egreso. De este modo, si esta implementado una metodología de reparto en la que se considera la cesión de suelo como una carga, ésta no debe incluirse en el cálculo del valor residual del suelo.

⁹ La utilidad neta esperada, es la ganancia financiera esperada del proyecto urbanístico.

¹⁰ Se resalta que el juicio sobre el residual (Muy bajo, bajo, normal, alto) se debe hacer comparando el resultado con otros referentes, tales como el avalúo catastral o ventas recientes de inmuebles similares en la zona, entre otros.

otorgue un tratamiento equitativo a los propietarios del suelo objeto del plan parcial, en relación con las obligaciones y con los aprovechamientos urbanísticos.

En principio, el reparto equitativo de cargas y beneficios se realiza entre las Unidades de Actuación Urbanística que conforman el PPRU, mediante la equiparación de las cargas y beneficios que le corresponden a cada Unidad de Actuación Urbanística de acuerdo a los aportes. El reparto se hace necesario porque las obligaciones físicas (cargas) que genera el modelo urbanístico del plan, por lo general, no corresponden a lo que deben asumir de acuerdo con los aportes. Por lo cual, es necesario recalcular las cargas, los beneficios y los aportes que le corresponden a cada Unidad dentro del Plan Parcial para que se logre el equilibrio entre ellas.

El mecanismo de restitución de aportes, es el medio por el cual se hace efectivo el equilibrio del reparto entre los propietarios del suelo objeto del plan parcial, pues a través de éste se establece el lineamiento que garantiza que los aportes que hayan suministrado los propietarios del suelo o terceros inversionistas para la ejecución en el proyecto urbano sean restituidos de forma equitativa.

En el numeral 3 del presente documento, se sugiere una metodología para estructurar el reparto de cargas y beneficios en planes parciales de renovación urbana, diferenciando la metodología de reparto entre planes parciales que tengan una o más unidades de actuación urbanística.

Por último, en el numeral 4 se sugieren opciones de retorno para los participantes en de un plan parcial.

3. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

En el marco de la Ley 138 de 1997 y el Decreto Distrital 190 de 2004 no existe una metodología determinada para el reparto económico entre las unidades que conforman el PPRU. Sin embargo, si es claro en determinar que se debe garantizar un reparto equitativo de cargas y beneficios.

Lo anterior, da un rango de flexibilidad para la gestión del plan parcial, en la medida que permite establecer una metodología específica de reparto económico para cada PPRU, que sea acorde a las necesidades del mismo. Esto, siempre y cuando se garantice un criterio de equidad en las cargas y los beneficios.

A continuación se presentan los lineamientos de un ejemplo de reparto económico de cargas y beneficios entre las unidades que conforman un PPRU.

I. Identificación del aporte por Unidad de Actuación Urbanística

Los aportes son el valor económico de:

- Los predios (incluyendo el valor del suelo y de las construcciones) que conforman la Unidad de Actuación Urbanística.
- El dinero para la construcción y desarrollo de las cargas urbanísticas que asume la Unidad de Actuación Urbanística¹¹.

II. Definición de los beneficios por Unidad de Actuación Urbanística

Los beneficios son los metros cuadrados que permite la norma del PPRU, que en términos monetarios se traducen en las ventas estimadas de los diferentes productos inmobiliarios.

Nota: Para efectos del reparto, se recomienda distribuir los usos rentables de forma homogénea en las diferentes UAU. Esto permite que el valor comercial del suelo se distribuya desde el inicio del PPRU de forma similar entre las UAU, evitando la necesidad de fuertes transferencias de dinero entre las UAU para el financiamiento de las cargas. Del mismo modo, se disminuye el riesgo comercial y financiero del proyecto, se incurre un menor costo de capital en el PPRU ya que se evaden ciclos de grandes periodos de necesidad de capital seguidos por periodos de excedentes de caja.

III. Balance entre los aportes y los beneficios

Para cada U.A.U se hace el balance de su participación en aportes comparadas con sus beneficios, para detectar los desequilibrios entre los beneficios y los aportes que le corresponden a cada Unidad de Actuación Urbanística y entrar a corregirlos.

IV. Reparto

Los ajustes de los desequilibrios cuando una unidad no guarda relación entre los beneficios y cargas se pueden equilibrar realizando los siguientes ajustes:

- Aumentando los aportes a cargas

¹¹Se toman las cargas como aporte bajo el supuesto que inversionistas aportarán el dinero necesario para la ejecución del plan parcial.

- Disminuyendo los beneficios.
- Realizando compensaciones en dinero, suelo o metros cuadrados construidos.
- La combinación de una o varias de las anteriores, siempre que se logre la proporcionalidad que requiere el reparto.

En la Tabla 15 se muestra un ejemplo del reparto de cargas y beneficios para el caso en el que se consideran las ventas estimadas como beneficio. Este ejemplo puede estudiarse en detalle en el archivo de Excel adjunto.

TABLA 15. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

RUBRO	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	U.A.U 4	TOTAL
Aporte en Carga	\$ 4.718.061,05	\$ 2.886.796,91	\$ 4.040.187,39	\$ 7.569.132,04	\$ 19.214.177,40
Aporte en Suelo (Valor suelo + Construcc	\$ 14.976.691,86	\$ 15.204.366,71	\$ 16.064.043,53	\$ 15.790.118,99	\$ 62.035.221,09
Total Aporte	\$ 19.694.752,91	\$ 18.091.163,62	\$ 20.104.230,92	\$ 23.359.251,03	\$ 81.249.398,49
% Aporte	24,24%	22,27%	24,74%	28,75%	100,00%
Beneficios (Ventas estimadas)	\$ 83.310.237,64	\$ 90.252.757,44	\$ 59.504.494,38	\$ 176.099.685,00	\$ 409.167.174,46
%Beneficios	20,36%	22,06%	14,54%	43,04%	100,00%
BALANCE					
(%Beneficios - %Aporte)	-3,88%	-0,21%	-10,20%	14,29%	0,00%
EQUILIBRIO					
Total Aporte	\$ 19.694.752,91	\$ 18.091.163,62	\$ 20.104.230,92	\$ 23.359.251,03	\$ 81.249.398,49
Financiamiento @ %Balance * Total Aportes	\$ (3.151.620,62)	\$ (169.436,97)	\$ (8.288.267,48)	\$ 11.609.325,08	\$ -
Total aporte en equilibrio	\$ 16.543.132,29	\$ 17.921.726,65	\$ 11.815.963,44	\$ 34.968.576,11	\$ 81.249.398,49
% Aporte en equilibrio	20%	22%	15%	43%	100%

Fuente: Elaboración propia. Nota: La información presentada en el cuadro no es real. Es un ejemplo hipotético.

3.3 REPARTO EN EL CASO QUE EL PLAN PARCIAL SOLO TENGA UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

En el caso que el PPRU este conformado por una única Unidad de Actuación Urbanística se debe presentar la información que se define en este documento desde los incisos 2.1 a 2.10, es decir:

- Áreas iniciales
- Áreas plan parcial
- Predios
- Productos inmobiliarios propuestos
- Cargas
- Estructura de costos del plan parcial
- Ventas estimadas
- Viabilidad financiera preliminar

De igual manera, en el DTS se debe definir el mecanismo de restitución de aportes que se implementará en la ejecución del PPRU.

4. MECANISMO DE RESTITUCIÓN DE APORTES

Dado que en el Plan Parcial pueden participar diferentes tipos de agentes aportando tierra o capital, cada uno tendrá opciones de retorno por su participación.

A continuación se expone un ejemplo de la forma en que puede ser valorado el aporte de cada agente en un PPRU y de cómo puede ser restituido dicho aporte.

- **Valoración del aporte**

La valoración del aporte se definirá de acuerdo a la participación del monto de su aporte en términos del total de la inversión del proyecto. Se contemplan tres principales rubros de aporte suelo, capital para desarrollar las obras urbanismo y para la construcción del producto inmobiliario. Para estimar la participación de cada aportante se podrá utilizar la siguiente fórmula:

$$\% \text{ PPA} = \frac{\text{VA}_i}{\text{VTI}}$$

Donde:

%PA = Porcentaje de participación del aportante.

VA_i = Valor del aporte *i*, donde *i* es el aportante (suelo o capital).

VTI = Valor total de la inversión (total cargas y otros egresos).

La remuneración de los aportes se hará en función de los porcentajes de participación de cada aportante, y se podrá realizar de tres maneras: con suelo urbanizado, en efectivo y con productos inmobiliarios terminados.

- **Métodos para pago del aporte.**

- **Suelo Urbanizado**

Consiste en pagar los aportes ya sea de suelo o capital para desarrollar las obras urbanismo, en suelo con norma (adoptado el plan parcial) y con las obras de redes, vías, adecuación de zonas verdes y de equipamiento. Una vez realizado el reparto de suelo urbanizado cada aportante podrá comenzar a desarrollar el producto inmobiliario de acuerdo a los usos y norma establecidos en el presente Plan Parcial.

Para estimar la remuneración de cada aportante en suelo urbanizado se podrá utilizar la siguiente fórmula:

$$\text{RAsu} = \text{SU} \left\{ \frac{\text{VA}_i}{\text{VTIus}} \right\}$$

Donde:

RAsu = Remuneración de aportante en suelo urbanizado.

VAi = Valor del aporte i (suelo o capital).

VTIus = Valor total de la inversión para la generación de de suelo urbanizado (total cargas y otros egresos, sin incluir costos de construcción).

SU = Suelo urbanizado (metros cuadrados -m2).

○ **Productos Inmobiliarios Terminados**

Finalizado el proceso de construcción del producto inmobiliario definido en el presente Plan Parcial, se remuneran a los aportantes de suelo y capital con metros cuadrados de cada producto inmobiliario de acuerdo a su uso.

Para estimar la remuneración de cada aportante en metros cuadrados (m2) construidos se podrá utilizar la siguiente fórmula:

$$RACm2i = m2Ci * \left\{ \frac{VAi}{VTI} \right\}$$

Donde:

RACm2i = Remuneración de aportante en metros cuadrados (m2) construidos, donde i corresponde al uso (comercio, oficinas, hotel, etc.)

VAi = Valor del aporte i, donde i es el aportante (suelo o capital)

VTI = Valor total de la inversión

m2Ci = metros cuadrados (m2) construidos, donde i corresponde al uso (comercio, oficinas, hotel, etc.)

Vale la pena resaltar, que para el caso de los propietarios originales que deciden participar en el proyecto, se debe garantizar la aplicación del derecho de preferencial (Ver capítulo II del Decreto 448 de 2014). Esto debe presentarse de forma elaborada en el DTS del PPRU.