

# Plan Parcial de Renovación Urbana **ESTACIÓN METRO CALLE 26**



Modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26", adoptado por el D.D. 822 de 2019, localizado en la UPZ No. 93 - Las Nievesla y UPZ No. 102 - La Sabana, en las localidades de Mártires y Santa Fe, y en la Zona de Influencia del PEMP-CHB.



┌ Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios  
Mayo 2023 ┘



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO  
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

Autopista Norte No. 97 - 70  
Edificio Porto 100 - Piso 4  
Tel. 359 94 94  
www.eru.gov.co

Código postal: 110221

FT-133-V6



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Página 2 de 31

## PLAN PARCIAL ESTACIÓN METRO CALLE 26

<b>REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Descripción general de la Metodología de reparto: .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Aplicación de la metodología de reparto: .....</b>	<b>7</b>
2.1. Cuantificación del aporte en suelo de cada UAU: .....	8
2.2. Cuantificación de las cargas por UAU: .....	9
2.3. Valoración de las cargas sin suelo por UAU: .....	18
2.4. Valoración de las cargas en suelo por UAU: .....	21
2.5. Valoración del aporte total a suelo y cargas por UAU: .....	22
2.6. Cuantificación de las Unidades de Aprovechamiento de Superficie por UAU: .....	22
2.7. Equilibrio del sistema de reparto en la Escala 1: .....	24
2.8. Equilibrio del sistema de reparto en la Escala 2: .....	25
<b>3. Aporte a cargas urbanísticas de las AMD: .....</b>	<b>27</b>
<b>4. Convertibilidad de usos: .....</b>	<b>28</b>
4.1. Escenario base de Desarrollo: .....	28
4.2. Relación de UAS por uso: .....	29
4.3. Procedimiento para la convertibilidad de usos: .....	29
4.4. De las obligaciones urbanísticas y la convertibilidad de usos: .....	30

## REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

### 1. Descripción general de la Metodología de reparto:

La reformulación del Plan Parcial Estación Metro Calle 26 propone un esquema de reparto novedoso para el Distrito, pero que ha sido aplicado en un centenar de planes parciales exitosos, entre ellos, planes parciales como el Plan Parcial de Renovación Urbana de la Gran Manzana de Simesa, en Medellín; o el Plan Parcial de Renovación Urbana de Peldar, en el municipio de Envigado; este último, guarda una estrecha relación con la formulación del presente Plan Parcial, dado que se formula en torno a una Estación Intermodal en la que confluye el sistema de buses municipales con una Estación del Metro.

Lo siguientes, son algunos de los casos en los que ha sido aplicada esta metodología:

- **Decreto No. 124 de 2006** “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana de SIMESA Z5RED 7”.
- **Decreto No. 2077 de 2015** “Por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio RioNorte y se dictan otras disposiciones”. Este Decreto adoptó la formulación de **doce (12)** planes parciales, para los polígonos de renovación urbana Z1\_R\_1, Z1\_R\_2, Z1\_R\_3, Z1\_R\_4, Z1\_R\_5, Z1\_R\_6, Z1\_R\_7, Z1\_R\_8, Z2\_R\_45, Z2\_R\_46, Z2\_R\_48, Z2\_R\_49; definidos por el Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.
- **Decreto No. 2053 de 2015** “Por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio, Zona RioCentro y se dictan otras disposiciones”. Este Decreto adoptó la formulación de **doce (12)** planes parciales, para los polígonos de renovación urbana Z1\_R\_10, Z3\_R\_11, Z2\_R\_43, Z2\_R\_44, Z3\_R\_12, Z3\_R\_13, Z3\_R\_14, Z3\_R\_18, Z3\_R\_19, Z3\_R\_21, Z4\_R\_38, Z6\_R\_35; definidos por el Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.
- **Decreto No. 2078 de 2015**, “Por medio del cual se adoptó el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio, Zona RioSur y se dictan otras disposiciones”. Este Decreto adoptó la formulación de **trece (13)** planes parciales, para los polígonos de renovación urbana Z5\_R\_22, Z5\_R\_24, Z5\_R\_25, Z5\_R\_26, Z5\_R\_27, Z6\_R\_28, Z6\_R\_29, Z6\_R\_30, Z6\_R\_31, Z6\_R\_32, Z6\_R\_33, Z6\_R\_34, Z6\_R\_47; definidos por el Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.
- **Decreto Municipal No. 388 de 2020** “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial Peldar con tratamiento de Redesarrollo Polígono RED\_02 en suelo urbano del municipio de Envigado”.

Si bien el Distrito de Bogotá ha realizado un esfuerzo en proponer guías metodológicas para la formulación de planes parciales, donde se incluyen alternativas para el equilibrio del sistema de reparto de cargas y beneficios, se propone un esquema que guarda más relación con los principios en los que se fundamenta el presente proceso de planificación, como la flexibilidad de usos, o la gestión por iniciativa pública articulada entre dependencias de la Administración Distrital para el desarrollo del mayor porcentaje de las Áreas Prediales en el Plan Parcial. Lo anterior, aunado al hecho de que no existe en el país una única metodología adoptada para realizar el ejercicio de reparto equitativo de cargas y de beneficios entre Unidades de Actuación o de Gestión urbanísticas.

La metodología considera tres variables esenciales:

### 1. Valor actual de los terrenos:

Se toma como base el valor actual de los terrenos por metro cuadrado que interviene en las unidades de actuación, **convertido en un puntaje**, utilizando un valor de referencia en pesos, y se establece el porcentaje del total del área de intervención del Plan Parcial. Para esto, se toma como referencia el valor por metro cuadrado de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, base catastral mapa de referencia UAECD 2022, dado que cuenta con valores más actualizados diferenciando entre el avalúo del terreno y de las construcciones por separado.

Esto es fundamental en el desarrollo de la presente metodología, pues más allá de medir la potencial participación por el valor residual de los suelos en un proyecto urbanístico e inmobiliario, permite precisar su participación por el valor actual de las propiedades, entendiendo su participación en cargas urbanísticas de manera diferencial, y asignando aprovechamientos en consecuencia con el fin de garantizar la equidad ante la norma de todos los suelos involucrados.

### 2. Aporte a cargas urbanísticas:

Una vez conformadas la Unidades de Actuación, de acuerdo con el proyecto de delimitación precisado en el numeral 6 del Documento Técnico de Soporte de Formulación, se calculan los aportes a cargas urbanísticas que realiza cada unidad.

En este cálculo se relaciona tanto el valor en pesos del aporte por metro cuadrado de ejecución de la carga (vías, espacios públicos, andenes, etc.). calculados inicialmente en pesos, pero convertidos en puntos utilizando el mismo factor de conversión de la valoración de los terrenos en el paso anterior; y, cuando la carga a aportar implica la cesión de terrenos, se incluye en el puntaje del aporte el suelo a ceder más el costo de ejecución.

Es importante señalar que el suelo aportado en las cargas también fue considerado en la contabilización de los terrenos que participan en el área de intervención de cada unidad (variable 1) lo cual supone ser contado dos veces, con el fin de privilegiar de una parte el derecho a participar en el área desarrollable del Plan Parcial con terrenos y de otra parte la cesión o aporte de parte de los terrenos al Distrito.

En la cuantificación de las cargas urbanísticas también se contemplan otros costos como los asociados a las redes de servicios públicos; los costos de preinversión realizados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá en la formulación del Plan Parcial; y los costos de las cargas externas al Plan Parcial que, dada su escala y complejidad en la gestión del suelo, no se asignan a una o varias Unidades de Actuación en concreto. Estas cargas igualmente se valoran inicialmente en pesos, y se convierten en puntos con el mismo valor de referencia del terreno expuesto en el punto anterior.

La participación porcentual del puntaje por el aporte en suelos y cargas urbanísticas (tanto la ejecución de las cargas como la cesión en suelo) de cada Unidad de Actuación Urbanística debe corresponder con el porcentaje de los beneficios definidos por el Plan Parcial.

### 3. Participación en los beneficios:

La participación porcentual del puntaje por el aporte en suelos más las cargas urbanísticas (tanto la ejecución de las cargas como la cesión en suelo) de cada Unidad de Actuación Urbanística, debe corresponder con el porcentaje de los beneficios definidos por el Plan Parcial. Este porcentaje se denomina **Derecho de Participación en los Beneficios**.

Dado que en el presente Plan Parcial se define un esquema de usos mixtos, sobre los cuales se requiere asegurar las mayores flexibilidades para la concreción de los aprovechamientos, en el marco del proceso de estructuración y desarrollo inmobiliario, de manera que se atienda de manera efectiva la demanda del sector inmobiliario e ir configurando la vocación del área de planificación, en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se utiliza la metodología de **Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS**.

Estas UAS se fundamentan en un factor de conversión entre diferentes metros cuadrados a vender en cada uso, con respecto al uso **menos costoso**. De esa manera cada Unidad tiene un total de UAS a desarrollar consignado en el Decreto de Adopción del Plan Parcial, las cuales se convierten en metros cuadrados edificables dependiendo del uso, de forma tal que, para usos más costosos se requiera utilizar más UAS de las asignadas a la unidad. Esto, a su vez, mantiene la equidad entre unidades y entre diferentes propietarios en la ejecución de los aprovechamientos, independiente del uso que desarrollen, garantizando además la equidad ante la norma definida en el Plan Parcial por Unidad de Actuación Urbanística.

La siguiente gráfica sintetiza la metodología:

Ilustración 1-1. Metodología sistema de reparto equitativo entre UAU



Fuente: Cartilla Metodológica para la formulación de Planes Parciales. AMVA.

## 2. Aplicación de la metodología de reparto:

Además de lo expuesto en el punto anterior, la metodología de reparto del presente Plan Parcial se propone en dos (2) escalas:

- 1. Escala 1:** totaliza la participación en suelo y cargas urbanísticas de las Unidades de Actuación 1 a 4, es decir, aquellas donde el desarrollo será por iniciativa pública, asignándole aprovechamientos proporcionales, y se equilibra respecto a la participación en suelo, cargas y beneficios de las Unidades de Actuación 5 a 8.
- 2. Escala 2:** consiste en la distribución de los aprovechamientos y cargas urbanísticas entre las Unidades de Actuación Urbanística 1 a 4, con el fin de contar con un esquema que permita distribuir los aprovechamientos de una manera más flexible, enmarcado en las estrategias de gestión propuestas por el Plan Parcial.

Lo anterior, obedece a la necesidad de otorgar aprovechamientos urbanísticos a los suelos que serán adquiridos para la ejecución de la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26, aprovechamientos que podrán ser concretados en otras Unidades de Actuación, lo que implica definir parámetros claros en el proceso de formulación bajo los

cuales se pueda efectuar dicha transferencia de aprovechamientos, y el aporte a cargas urbanísticas asociadas a los mismos.

A continuación, se desarrolla la aplicación de la metodología de reparto:

## 2.1. Cuantificación del aporte en suelo de cada UAU:

Como se expone en el numeral 8.1.1., la metodología de reparto parte de la definición de los valores actuales del suelo, partiendo de la información de la Dirección Especial Administrativa de Catastro Distrital. El valor promedio por metro cuadrado de suelo, definido para cada Unidad de Actuación Urbanística se multiplica por su Área Predial, obteniendo el valor total de suelo por Unidad.

Este cálculo se realiza sobre las Áreas Prediales ya que es sobre estos suelos que será asignada la norma y, por tanto, soporta la ejecución de las cargas asignadas.

**Ilustración 2.1-1. Áreas prediales de las Unidades de Actuación Urbanística.**



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

El valor total de suelo de cada Unidad de Actuación Urbanística se divide entre el Valor de Referencia con el que se asigna el Puntaje de Suelo y Cargas, que corresponde al menor valor por metro cuadrado de suelo de las UAU; es decir, \$ 503.196 (UAU 3), partiendo de los valores de suelo de la Base Catastral, mapa de referencia UAECD 2022. Esto da como resultado el Puntaje de Aporte en suelo de cada UAU, tal como se presenta en la tabla a continuación:

**Tabla 2.1-1. Valoración del aporte en suelo por UAU**

VALORACIÓN DEL APORTE EN SUELO POR UAU					
UAU	ÁREA PREDIAL	VALOR / m2 (\$)	VALOR TOTAL (\$)	PUNTAJE	% PUNTAJE
UAU 1	6.573,25	\$ 1.495.907,48	\$ 9.832.969.253,73	19.541,00	13,87%
UAU 2	8.376,78	\$ 1.561.647,70	\$ 13.081.577.371,28	25.996,93	18,45%
UAU 3	8.794,30	\$ 503.196,92	\$ 4.425.264.929,93	8.794,30	6,24%
UAU 4	14.925,61	\$ 1.217.153,54	\$ 18.166.761.677,87	36.102,69	25,62%
UAU 5	3.547,93	\$ 2.214.108,37	\$ 7.855.510.082,67	15.611,20	11,08%
UAU 6	2.226,57	\$ 1.264.896,54	\$ 2.816.382.862,21	5.596,98	3,97%
UAU 7	3.669,28	\$ 2.072.730,83	\$ 7.605.438.969,10	15.114,24	10,73%
UAU 8	3.323,12	\$ 1.637.966,60	\$ 5.443.162.497,48	10.817,16	7,68%
<b>CARGAS EXTERNAS</b>	663,87	\$ 2.512.015,59	\$ 1.667.652.068,59	3.314,11	2,35%
<b>TOTAL</b>	<b>52.100,72</b>		<b>\$ 70.894.719.712,86</b>	<b>140.888,62</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Es importante resaltar que se contabiliza el aporte en suelos necesarios para la ejecución de las cargas externas, ya que, si bien estos suelos no participan en los aprovechamientos del Plan Parcial, se requiere establecer una valoración objetiva en función de la asignación de cargas urbanísticas. En este caso específico, se cuenta, además del valor del suelo, el avalúo de las construcciones de catastro, mayorado con el 30% adicional al valor de referencia, con el fin de contar con un valor más aproximado al comercial, de acuerdo con la experiencia en adquisición de suelo por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.

## 2.2. Cuantificación de las cargas por UAU:

Las cargas urbanísticas corresponden a los elementos de los sistemas públicos de soporte definidos en el planteamiento urbanístico del Plan Parcial; es decir, los elementos que componen los sistemas de espacio público (excluyendo las Áreas Privadas Afectas a Uso Público) y los sistemas de movilidad. Estas cargas urbanísticas se diferencian en dos grupos, a saber:

### 1. Cargas de cesión:

Corresponde a la cesión de suelos de las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4, que coinciden con el Área de Intervención de la UAU 2, asociada al Contrato de Concesión 163 de 2019, para la ejecución de áreas asociadas al sistema de movilidad y controles ambientales, a cargo del Concesionario de la Primera Línea del Metro de Bogotá. Así las cosas, este suelo será cedido más NO adecuado (construido) como parte de las cargas urbanísticas del presente Plan Parcial. Lo anterior, dado que, como se menciona a lo largo del Documento Técnico de Soporte de Formulación, la ejecución de la Primera Línea del Metro de Bogotá cuenta con su propio esquema de financiación que NO depende del traslado de cargas urbanísticas de instrumentos como el Plan Parcial.

No obstante, estos suelos serán cedidos ya que no fueron incluidos en las áreas de reserva de suelo objeto de adquisición de la Primera Línea del Metro de Bogotá, y con el ánimo de facilitar la gestión de este proyecto, en el marco de coordinación interinstitucional desarrollado en el numeral 9.2.1. del Documento Técnico de Soporte de Formulación.

### 2. Cargas de cesión y adecuación:

Corresponde a suelos que hacen parte de las Áreas Prediales de las Unidades de Actuación Urbanística, pero que estarán destinados a sistemas públicos de soporte. La ejecución de estas cargas implica tanto su construcción como la cesión de los suelos al Distrito.

El Plan Parcial prevé la ejecución integral de estos suelos, por lo que los costos que se presentan más adelante incluyen la construcción de todos los elementos que componen los sistemas de espacios públicos y vías.

### 3. Cargas de adecuación:

Corresponde a suelos públicos que actualmente hacen parte de la malla vial arterial, local y que mantendrán su naturaleza, pero que serán readecuados con el fin de concretar el planteamiento urbanístico propuesto por el Plan Parcial e incorporar los lineamientos propuestos para los sistemas de movilidad y espacios públicos.

Tal como se expuso en el numeral anterior, los costos de adecuación que se presentan más adelante incluyen la construcción de todos los elementos que componen los sistemas de espacios públicos y vías.

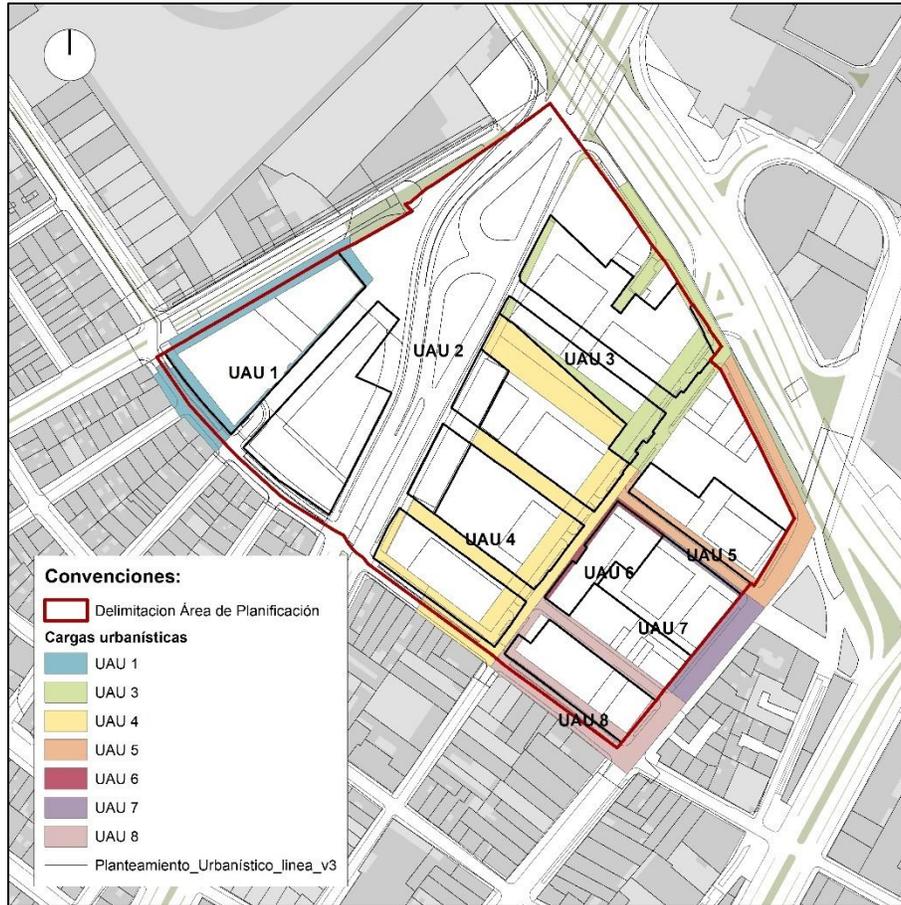
#### 4. Cargas de sustitución y adecuación:

Corresponde a la adecuación del espacio público propuesto para la sustitución de la Calle 25A y de la porción de la Carrera 13B, que fueron intervenidas para la construcción del intercambiador vial de TransMilenio, en el marco del proceso de reajuste de tierras para el desarrollo de las UAU 3 y 4. Sobre este espacio de Sustitución se propone la adecuación con el fin de incorporar los lineamientos propuestos para los sistemas de movilidad y espacios públicos.

Las cargas urbanísticas, de acuerdo con la descripción anterior, son asignadas a cada UAU. Lo anterior se formula de tal manera que el planteamiento urbanístico pueda desarrollarse de manera progresiva y que cada UAU concrete las cargas, de manera autónoma y que garanticen el funcionamiento de los aprovechamientos potenciales. Esto, se relaciona con el principio de Autonomía descrito en el numeral 2.3. del Documento Técnico de Soporte de Formulación.

Así las cosas, las cargas asignadas por UAU son las que se presentan en el esquema y tablas a continuación, y corresponden al Plano 06\_FM\_Cargas urbanísticas y 06.1\_FM\_Cargas urbanísticas\_UAU, que se adopta con el presente proceso de formulación:

Ilustración 2.2-1. Asignación de cargas por Unidades de Actuación Urbanística.



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023).

Tabla 2.2-1. Cuantificación de las cargas por UAU

CARGAS URBANÍSTICAS			
UAU	TIPO CARGA	CARGA	ÁREA (m2)
UAU 1	ADECUACIÓN	Andén	258,27
		Calzada	539,74
		Ciclorruta	162,09
		Espacio Público	1.001,64
		Vías de tráfico calmado	0,46
		Zona verde	66,91
		<b>Total</b>	<b>2.029,11</b>

<b>CARGAS URBANÍSTICAS</b>			
<b>UAU</b>	<b>TIPO CARGA</b>	<b>CARGA</b>	<b>ÁREA (m2)</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	446,14
		Espacio Público	840,63
		Vías de tráfico calmado	14,98
		Zona verde	33,99
		<b>Total</b>	<b>1.335,74</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>3.364,84</b>	
<b>UAU 3</b>	<b>SUSTITUCIÓN</b>	Espacio Público	505,06
		<b>Total</b>	<b>505,06</b>
	<b>ADECUACIÓN</b>	Andén	754,64
		Calzada	996,63
		Espacio Público	243,57
		Control ambiental	0,75
		Vías de tráfico calmado	815,20
		Zona verde	240,72
	<b>Total</b>	<b>3.051,50</b>	
	<b>CESIÓN</b>	Andén	<b>215,61</b>
		Control ambiental	<b>295,01</b>
		<b>Total</b>	<b>510,62</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	256,15
		Calzada	35,22
		Control ambiental	11,31
		Espacio Público	858,86
		Vías de tráfico calmado	177,36
Zona verde		47,15	
<b>Total</b>	<b>1.386,05</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>5.453,23</b>		
<b>UAU 4</b>	<b>SUSTITUCIÓN</b>	Espacio Público	782,06
		<b>Total</b>	<b>782,06</b>
	<b>ADECUACIÓN</b>	Andén	218,57
		Calzada	508,32
		Ciclorruta	146,36
		Control ambiental	6,51
		Espacio Público	1.914,60
		Vías de tráfico calmado	947,62
		Zona verde	54,47
	<b>Total</b>	<b>3.796,45</b>	

<b>CARGAS URBANÍSTICAS</b>			
<b>UAU</b>	<b>TIPO CARGA</b>	<b>CARGA</b>	<b>ÁREA (m2)</b>
	<b>CESIÓN</b>	Andén	330,65
		Calzada	2,03
		Ciclorruta	0,59
		Control ambiental	269,57
		Zona verde	64,59
		<b>Total</b>	<b>667,43</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	881,67
		Calzada	8,08
		Control ambiental	14,30
		Espacio Público	2.774,37
		Vías de tráfico calmado	211,63
		Zona verde	164,42
	<b>Total</b>	<b>4.054,47</b>	
	<b>TOTAL</b>		<b>9.300,41</b>
<b>UAU 5</b>	<b>ADECUACIÓN</b>	Andén	566,00
		Calzada	1.559,10
		Vías de tráfico calmado	635,07
		Zona verde	329,24
		<b>Total</b>	<b>3.089,41</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	439,74
		Zona verde	7,02
		<b>Total</b>	<b>446,75</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>3.536,17</b>
<b>UAU 6</b>	<b>ADECUACIÓN</b>	Andén	78,73
		Vías de tráfico calmado	32,11
		Zona verde	125,01
		<b>Total</b>	<b>235,85</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	237,79
		Vías de tráfico calmado	2,29
		Zona verde	2,73
		<b>Total</b>	<b>242,81</b>
<b>TOTAL</b>		<b>478,66</b>	
<b>UAU 7</b>	<b>ADECUACIÓN</b>	Andén	331,82
		Calzada	946,27
		Vías de tráfico calmado	24,97
		Zona verde	211,93

CARGAS URBANÍSTICAS			
UAU	TIPO CARGA	CARGA	ÁREA (m2)
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	<b>Total</b>	<b>1.515,00</b>
		Andén	121,49
		Vías de tráfico calmado	26,96
		<b>Total</b>	<b>148,45</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1.663,45</b>	
<b>UAU 8</b>	<b>ADECUACIÓN</b>	Andén	900,10
		Calzada	1.527,71
		Ciclorruta	267,47
		Vías de tráfico calmado	638,75
		Zona verde	153,75
		<b>Total</b>	<b>3.487,78</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	640,68
		Vías de tráfico calmado	3,17
		Zona verde	94,84
		<b>Total</b>	<b>738,70</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.226,48</b>		

CARGAS URBANÍSTICAS			
UAU	TIPO CARGA	CARGA	ÁREA (m2)
<b>UAU 1</b>	<b>ADECUACION</b>	Andén	258,27
		Calzada	539,74
		Ciclorruta	162,09
		Espacio Público	1.001,64
		Vías de tráfico calmado	0,46
		Zona verde	66,91
		<b>Total</b>	<b>2.029,11</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	446,14
		Espacio Público	840,63
		Vías de tráfico calmado	14,98
		Zona verde	33,99
		<b>Total</b>	<b>1.335,74</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>3.364,84</b>	
	<b>UAU 3</b>	<b>SUSTITUCIÓN</b>	Espacio Público
<b>Total</b>			<b>505,06</b>
<b>ADECUACION</b>		Andén	754,64
		Calzada	996,63

CARGAS URBANÍSTICAS				
UAU	TIPO CARGA	CARGA	ÁREA (m2)	
		Espacio Público	243,57	
		Control ambiental	0,75	
		Vías de tráfico calmado	815,20	
		Zona verde	240,72	
		<b>Total</b>	<b>3.051,50</b>	
	<b>CESIÓN</b>	Andén	<b>215,61</b>	
		Control ambiental	<b>295,01</b>	
		<b>Total</b>	<b>510,62</b>	
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	256,15	
		Calzada	35,22	
		Control ambiental	11,31	
		Espacio Público	858,86	
		Vías de tráfico calmado	177,36	
		Zona verde	47,15	
		<b>Total</b>	<b>1.386,05</b>	
	<b>TOTAL</b>		<b>5.453,23</b>	
	UAU 4	<b>SUSTITUCIÓN</b>	Espacio Público	782,06
			<b>Total</b>	<b>782,06</b>
		<b>ADECUACION</b>	Andén	218,57
Calzada			508,32	
Ciclorruta			146,36	
Control ambiental			6,51	
Espacio Público			1.914,60	
Vías de tráfico calmado			947,62	
Zona verde			54,47	
<b>Total</b>		<b>3.796,45</b>		
<b>CESIÓN</b>		Andén	330,65	
		Calzada	2,03	
		Ciclorruta	0,59	
		Control ambiental	269,57	
		Zona verde	64,59	
		<b>Total</b>	<b>667,43</b>	
<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>		Andén	881,67	
		Calzada	8,08	
		Control ambiental	14,30	
	Espacio Público	2.774,37		

<b>CARGAS URBANÍSTICAS</b>			
<b>UAU</b>	<b>TIPO CARGA</b>	<b>CARGA</b>	<b>ÁREA (m2)</b>
		Vías de tráfico calmado	211,63
		Zona verde	164,42
		<b>Total</b>	<b>4.054,47</b>
		<b>TOTAL</b>	<b>9.300,41</b>
<b>UAU 5</b>	<b>ADECUACION</b>	Andén	566,00
		Calzada	1.559,10
		Vías de tráfico calmado	635,07
		Zona verde	329,24
		<b>Total</b>	<b>3.089,41</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	439,74
		Zona verde	7,02
		<b>Total</b>	<b>446,75</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>3.536,17</b>	
<b>UAU 6</b>	<b>ADECUACION</b>	Andén	78,73
		Vías de tráfico calmado	32,11
		Zona verde	125,01
		<b>Total</b>	<b>235,85</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	237,79
		Vías de tráfico calmado	2,29
		Zona verde	2,73
		<b>Total</b>	<b>242,81</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>478,66</b>	
<b>UAU 7</b>	<b>ADECUACION</b>	Andén	331,82
		Calzada	946,27
		Vías de tráfico calmado	24,97
		Zona verde	211,93
		<b>Total</b>	<b>1.515,00</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	121,49
		Vías de tráfico calmado	26,96
		<b>Total</b>	<b>148,45</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1.663,45</b>	
<b>UAU 8</b>	<b>ADECUACION</b>	Andén	900,10
		Calzada	1.527,71
		Ciclorruta	267,47
		Vías de tráfico calmado	638,75
		Zona verde	153,75

CARGAS URBANÍSTICAS			
UAU	TIPO CARGA	CARGA	ÁREA (m2)
		<b>Total</b>	<b>3.487,78</b>
	<b>CESIÓN Y ADECUACIÓN</b>	Andén	640,68
		Vías de tráfico calmado	3,17
		Zona verde	94,84
		<b>Total</b>	<b>738,70</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>4.226,48</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Igualmente, se cuantifican las cargas urbanísticas que deben ser concretadas por fuera del Plan Parcial, en el ámbito definido como “Área Receptora de Obligaciones” en el Plan Parcial Calle 24, y donde se propone concretar espacios públicos y equipamientos, asociados a las proyecciones del Plan Especial de Manejo y Protección del Cementerio Central. Estas cargas se diferencian igualmente aquellas áreas de adecuación y las que implican gestión predial futura:

Tabla 2.2-2. Cuantificación de las cargas Externas.

<b>EXTERNAS</b>	<b>ADECUACIÓN</b>	Andén	261,36
		Calzada	138,31
		Ciclorruta	65,12
		Espacio Público	858,60
		Construcción equipamiento	7.156,66
		Zona verde	82,65
		<b>Total</b>	<b>8.562,69</b>
	<b>GESTIÓN SUELO</b>	Andén	45,01
		Zona verde	22,70
		<b>Total</b>	<b>67,71</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>8.630,40</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

### 2.3. Valoración de las cargas sin suelo por UAU:

Posteriormente, se calculan los costos de construcción de cada uno de los componentes de los sistemas públicos de soporte, así como la valoración de las cargas externas, sin contar el suelo. Para ello, se toma como referencia el presupuesto elaborado desde la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (Ver Anexo 9. Reparto de Cargas y Beneficios. Presupuesto del Plan Parcial).

Igualmente, se valoran las cargas monetarias a distribuir entre las Unidades de Actuación, que corresponden a los costos de preinversión en la formulación del Plan Parcial; los costos de construcción de las redes de servicios públicos; y las cargas patrimoniales para la recuperación, restauración y reúso del edificio residencial identificado como Área de Manejo Diferenciado – AMD 9- Bien de Interés Cultural.

Todos estos valores se llevan a Puntos; para ello, se divide el valor por metro cuadrado de los costos de construcción de las cargas, o el valor total de las cargas externas, por el Valor de Referencia con el que se asigna el Puntaje de Suelo y Cargas descrito en el literal a; es decir, \$ 503.196,92, dando como resultado el Puntaje de Aporte a Cargas Sin Suelo por UAU, tal como se presenta a continuación:

**Tabla 2.3-1. Cuantificación de las cargas Sin Suelo.**

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS CARGAS SIN SUELO					
UAU	CARGA	ÁREA (m2)	VALOR / m2	PUNTAJE	TOTAL PUNTAJE SIN SUELO
UAU 1	Construcción de Andén	704,41	\$ 350.000	0,70	489,95
	Construcción de Calzada	539,74	\$ 570.000	1,13	611,40
	Construcción de Ciclorruta	162,09	\$ 430.000	0,85	138,51
	Construcción de Espacio Público	1.842,26	\$ 540.000	1,07	1.977,00
	Construcción de Vías de Tráfico Calmado	15,44	\$ 510.000	1,01	15,65
	Construcción de Zonas Verdes	100,90	\$ 105.000	0,21	21,05
	<b>Total</b>		<b>3.364,84</b>		
UAU 3	Construcción de Andén	1.010,79	\$ 350.000	0,70	703,05
	Construcción de Calzada	1.031,85	\$ 570.000	1,13	1.168,84
	Construcción de Control Ambiental	12,06	\$ 360.000	0,72	8,63
	Construcción de Espacio Público	1.607,49	\$ 540.000	1,07	1.725,06
	Construcción de Vías de Tráfico Calmado	992,56	\$ 510.000	1,01	1.005,98
	Construcción de Zonas Verdes	287,87	\$ 105.000	0,21	60,07
	<b>Total</b>		<b>4.942,61</b>		
UAU 4	Construcción de Andén	1.100,24	\$ 350.000	0,70	765,27
	Construcción de Calzada	516,40	\$ 570.000	1,13	584,95
	Construcción de Control Ambiental	20,81	\$ 360.000	0,72	14,89
	Construcción de Ciclorruta	146,36	\$ 430.000	0,85	125,07
	Construcción de Espacio Público	5.471,03	\$ 540.000	1,07	5.871,17
	Construcción de Vías de Tráfico Calmado	1.159,25	\$ 510.000	1,01	1.174,93
	Construcción de Zonas Verdes	218,90	\$ 105.000	0,21	45,68

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS CARGAS SIN SUELO					
UAU	CARGA	ÁREA (m2)	VALOR / m2	PUNTAJE	TOTAL PUNTAJE SIN SUELO
	<b>Total</b>	<b>8.632,98</b>			<b>8.581,96</b>
<b>UAU 5</b>	Construcción de Andén	1.005,73	\$ 350.000	0,70	699,54
	Construcción de Calzada	1.559,10	\$ 570.000	1,13	1.766,09
	Construcción de Vías de Tráfico Calmado	635,07	\$ 510.000	1,01	643,66
	Construcción de Zonas Verdes	336,26	\$ 105.000	0,21	70,17
	<b>Total</b>	<b>3.536,17</b>			<b>3.179,45</b>
<b>UAU 6</b>	Construcción de Andén	316,53	\$ 350.000	0,70	220,16
	Construcción de Vías de Tráfico Calmado	34,40	\$ 510.000	1,01	34,86
	Construcción de Zonas Verdes	127,74	\$ 105.000	0,21	26,65
	<b>Total</b>	<b>478,66</b>			<b>281,68</b>
<b>UAU 7</b>	Construcción de Andén	453,31	\$ 350.000	0,70	315,30
	Construcción de Calzada	946,27	\$ 570.000	1,13	1.071,89
	Construcción de Vías de Tráfico Calmado	51,93	\$ 510.000	1,01	52,63
	Construcción de Zonas Verdes	211,93	\$ 105.000	0,21	44,22
	<b>Total</b>	<b>1.663,45</b>			<b>1.484,05</b>
<b>UAU 8</b>	Construcción de Andén	1.540,79	\$ 350.000	0,70	1.071,70
	Construcción de Calzada	1.527,71	\$ 570.000	1,13	1.730,53
	Construcción de Ciclorruta	267,47	\$ 430.000	0,85	228,56
	Construcción de Vías de Tráfico Calmado	641,92	\$ 510.000	1,01	650,60
	Construcción de Zonas Verdes	248,59	\$ 105.000	0,21	51,87
	<b>Total</b>	<b>4.226,48</b>			<b>3.733,26</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Tabla 2.3-2. Cuantificación de las cargas Externas.

<b>EXTERNAS</b>	Construcción de Andén	306,4	\$ 350.000	0,70	213,09
	Construcción de Calzada	138,3	\$ 570.000	1,13	156,67
	Construcción de Ciclorruta	65,1	\$ 430.000	0,85	55,65
	Construcción de Equipamiento	7.156,7	\$ 1.750.000	3,48	24.889,18
	Construcción de Espacio Público	858,6	\$ 540.000	1,07	921,39
	Construcción de Zonas Verdes	105,3	\$ 105.000	0,21	21,98

	<b>Total</b>	<b>8.630,4</b>		<b>26.257,96</b>
--	--------------	----------------	--	------------------

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Tabla 2.3-3. Cuantificación de las cargas Monetarias.

OTRAS CARGAS MONETARIAS		
<b>FORMULACIÓN</b>	Costos formulación del Plan Parcial (Diagnóstico)	\$ 505.891.702
	Costos formulación del Plan Parcial (Formulación)	\$ 643.152.031
	Estudio de redes	\$ 165.623.290
	Estudio de tránsito	\$ 122.220.868
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.436.887.891</b>
<b>CARGAS PATRIMONIALES</b>		<b>\$ 769.447.338</b>
<b>CONSTRUCCIÓN DE REDES</b>		<b>\$ 10.396.474.980</b>
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 12.602.810.209</b>
<b>PUNTAJE CARGAS MONETARIAS</b>		<b>25.045,5</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

## 2.4. Valoración de las cargas en suelo por UAU:

Igualmente, se calcula el aporte en suelo a cargas por Unidad de Actuación Urbanística. Para ello, se suma el área total de suelos de cesión de espacios públicos y sistemas de movilidad por UAU; se multiplica por el valor por metro cuadrado de suelo expuesto en el literal a); y se lleva a puntos, dividiendo el valor total por el Valor de Referencia con el que se asigna el Puntaje de Suelo y Cargas, dando como resultado el aporte total en suelo a cargas urbanísticas por Unidad de Actuación. También se calcula el aporte a cargas externas en suelo, que corresponde al suelo a gestionar por fuera del Plan Parcial.

Tabla 2.4-1. Cuantificación del aporte en suelo a Cargas por UAU

VALORACIÓN DEL APORTE EN SUELO A CARGAS URBANÍSTICAS			
UAU	APORTE A CARGAS EN SUELO (m2)	VALOR APORTE EN SUELO (\$)	PUNTAJE APORTE A CARGAS EN SUELO
UAU 1	1.335,74	\$ 1.998.140.283,45	3.970,89
UAU 2	0,00	\$ -	0,00
UAU 3	1.896,67	\$ 954.397.428,54	1.896,67
UAU 4	4.721,90	\$ 5.747.272.644,33	11.421,52
UAU 5	446,75	\$ 989.156.553,81	1.965,74
UAU 6	242,81	\$ 307.129.975,23	610,36
UAU 7	148,45	\$ 307.694.210,30	611,48
UAU 8	738,70	\$ 1.209.965.025,12	2.404,56
<b>TOTAL</b>	<b>9.531,01</b>	<b>\$ 11.513.756.120,78</b>	<b>22.881,21</b>

VALORACIÓN DEL APOORTE EN SUELO A CARGAS URBANÍSTICAS			
UAU	APOORTE A CARGAS EN SUELO (m2)	VALOR APOORTE EN SUELO (\$)	PUNTAJE APOORTE A CARGAS EN SUELO
EXTERNAS	663,87	\$ 1.971.944.708,98	3.918,83

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

## 2.5. Valoración del aporte total a suelo y cargas por UAU:

Finalmente, se suma el total de puntos por aporte a suelo y cargas urbanísticas por UAU, y el aporte a cargas externas y cargas monetarias, y se calcula el porcentaje respecto al total, con el fin de determinar, antes del equilibrio al reparto, el Derecho de Participación en los Beneficios.

Cabe resaltar que se la valoración del puntaje para las cargas monetarias y las cargas externas se calcula independiente de los aportes por UAU; esto, como se expondrá más adelante, dado que el equilibrio del reparto se garantiza distribuyendo dichas cargas entre las UAU, en proporción a los beneficios asignados.

Tabla 2.5-1. Cuantificación del aporte Total en Suelo y Cargas por UAU.

APORTES TOTALES EN CARGAS Y SUELO					
UAU	PUNTAJE APOORTE SUELO	PUNTAJE APOORTE A CARGAS SIN SUELO	PUNTAJE APOORTE A CARGAS EN SUELO	TOTAL APOORTE A SUELO Y CARGAS	% PUNTAJE SUELO Y CARGAS
UAU 1	19.541,00	3.253,57	3.970,89	26.765,46	10,93%
UAU 2	25.996,93	0,00	0,00	25.996,93	10,62%
UAU 3	8.794,30	4.671,63	1.896,67	15.362,59	6,28%
UAU 4	36.102,69	8.581,96	11.421,52	56.106,16	22,92%
<b>TOTAL UAU 1 A 4</b>	<b>90.434,92</b>	<b>16.507,1</b>	<b>17.289,1</b>	<b>124.231,15</b>	<b>50,75%</b>
UAU 5	15.611,20	3.179,45	1.965,74	20.756,40	8,48%
UAU 6	5.596,98	281,68	610,36	6.489,01	2,65%
UAU 7	15.114,24	1.484,05	611,48	17.209,77	7,03%
UAU 8	10.817,16	3.733,26	2.404,56	16.954,98	6,93%
EXTERNAS	3.918,83	26.257,96	3.918,83	34.095,63	13,93%
<b>CARGAS MONETARIAS</b>		<b>25.045,48</b>	<b>0,00</b>	<b>25.045,48</b>	<b>10,23%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>76.489,04</b>	<b>26.800,05</b>	<b>244.782,42</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Es importante señalar que el aporte a suelos y cargas de las UAU 1 a 4 se totaliza ya que, como se expuso anteriormente, el reparto se propone en dos escalas.

## 2.6. Cuantificación de las Unidades de Aprovechamiento de Superficie por UAU:

Tal como se explicó anteriormente, dado que en el presente Plan Parcial se define un esquema de usos, sobre los cuales se requiere asegurar las mayores flexibilidades para la concreción de los aprovechamientos a futuro, en el

sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se utiliza la metodología de Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS.

Estas UAS se fundamentan en un factor de conversión entre diferentes metros cuadrados a vender en cada uso, con respecto al uso menos costoso, que para el caso del presente Plan Parcial corresponde al valor de venta por m<sup>2</sup> en Vivienda No VIS.

Así las cosas, se totalizan los metros cuadrados de aprovechamientos urbanísticos asignados a cada UAU en el Escenario Base de Aprovechamientos (ver numeral 7.2.2.), en usos comerciales, de servicios y dotacionales y usos residenciales, tal como se muestra en la tabla a continuación:

**Tabla 2.6-1. Cuantificación de aprovechamientos en el Escenario Base por UAU.**

EDIFICABILIDAD POR USO Y UAU- ESCENARIO BASE									
USO	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	TOTAL
Comercio en primeros pisos	4.565,40	0,00	5.160,52	5.959,10	1.815,38	1.533,18	1.193,34	1.341,07	21.567,99
Dotacional y Servicios	3.450,08	0,00	48.511,10	53.042,04	3.989,08	0,00	4.629,00	3.465,10	117.086,40
Vivienda No VIS	55.431,62	0,00	0,00	28.632,90	22.214,12	15.598,17	18.943,31	25.374,56	167.984,78
<b>TOTAL</b>	<b>63.447,10</b>	<b>0,00</b>	<b>53.671,62</b>	<b>87.634,04</b>	<b>28.018,57</b>	<b>17.131,35</b>	<b>24.765,65</b>	<b>30.180,73</b>	<b>306.639,17</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Cabe resaltar que la UAU 2 no cuenta con edificabilidad asignada, puesto que los aprovechamientos asignados en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, tal como se expondrá más adelante, serán trasladados a otras Unidades de Actuación Urbanística.

Posteriormente, con base en los análisis de mercado elaborados en el marco del presente proceso de reformulación, se calcula el valor de Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS- por uso, estableciendo una relación entre los precios de venta por metro cuadrado y uso. Para ello, se divide el valor por metro cuadrado de cada uso entre el valor de referencia que en este caso es el de Vivienda No VIS, tal como se muestra en la tabla a continuación:

**Tabla 2.6-2. Valoración de las UAS por uso.**

PRECIO DE VENTA POR USO	VALOR / m <sup>2</sup> (\$)	UAS POR USO
Comercio en primeros pisos	\$ 12.000.000	1,71
Dotacional y Servicios	\$ 9.500.000	1,36
Vivienda No VIS	\$ 7.000.000	1,00

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Estos puntajes se multiplican por los metros cuadrados de aprovechamiento propuesto por UAU, determinando su participación en UAS respecto al total del plan parcia, tal como se muestra en la tabla a continuación:

**Tabla 2.6-3. Valoración de las UAS por UAU.**

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO DE SUPERFICIE									
USO	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	TOTAL
Comercio en primeros pisos	7.826,40	0,00	8.846,61	10.215,59	3.112,07	2.628,31	2.045,73	2.298,98	36.973,69
Dotacional y Servicios	4.682,26	0,00	65.836,49	71.985,63	5.413,75	0,00	6.282,21	4.702,64	158.902,97
Vivienda No VIS	55.431,62	0,00	0,00	28.632,90	22.214,12	15.598,17	18.943,31	25.374,56	166.194,68
<b>TOTAL</b>	<b>67.940,27</b>	<b>0,00</b>	<b>74.683,11</b>	<b>110.834,12</b>	<b>30.739,94</b>	<b>18.226,48</b>	<b>27.271,25</b>	<b>32.376,18</b>	<b>362.071,35</b>
<b>% UAS / TOTAL</b>	<b>18,76%</b>	<b>0,00%</b>	<b>20,63%</b>	<b>30,61%</b>	<b>8,49%</b>	<b>5,03%</b>	<b>7,53%</b>	<b>8,94%</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

## 2.7. Equilibrio del sistema de reparto en la Escala 1:

El equilibrio del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se estructura distribuyendo los puntos de cargas externas y monetarias entre UAU, de acuerdo con su participación en las Unidades de Aprovechamiento de Superficie.

Para ello, se parte de valorar el aporte porcentual de suelo y cargas entre las UAU. Cabe resaltar que el total de estos porcentajes corresponde al 75,84%, siendo el 24,16% el valor correspondiente a los puntos de cargas externas y monetarias del Plan Parcial.

Igualmente, se totaliza el porcentaje de participación en UAS por UAU. Luego, se resta, de este porcentaje, el porcentaje de aporte a cargas y suelo que corresponde al 24,16% del aporte restante a cargas externas y monetarias.

Finalmente, se multiplica el puntaje total de aporte a cargas externas y monetarias por el porcentaje de diferencia por UAU, dando como resultado la nueva asignación de cargas urbanísticas por UAU:

**Tabla 2.7-1. Porcentaje de cargas externas y monetarias respecto al total de las cargas de Plan Parcial.**

<b>CARGAS EXTERNAS Y MONETARIAS</b>
-------------------------------------

PUNTAJE A CARGAS TOTAL	244.782,42
PUNTAJE CARGAS EXTERNAS	59.141,11
<b>% / TOTAL SUELO Y CARGAS - CARGAS EXTERNAS</b>	<b>24,16%</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Tabla 2.7-2. Distribución de cargas externas y monetarias para el equilibrio del reparto.

EQUILIBRIO DEL REPARTO						
UAU	APORTE EN SUELO Y CARGAS	% APOORTE A SUELO Y CARGAS	UAS	% PARTICIPACIÓN UAS	% DIFERENCIA	DISTRIBUCIÓN DE CARGAS EXTERNAS Y MONETARIAS
<b>TOTAL UAU 1 A 4</b>	124.231,15	<b>50,75%</b>	253.457,50	<b>70,00%</b>	19,25%	47.121,66
<b>UAU 5</b>	20.756,40	8,48%	30.739,94	8,49%	0,01%	25,68
<b>UAU 6</b>	6.489,01	2,65%	18.226,48	5,03%	2,38%	5.833,20
<b>UAU 7</b>	17.209,77	7,03%	27.271,25	7,53%	0,50%	1.227,27
<b>UAU 8</b>	16.954,98	6,93%	32.376,18	8,94%	2,02%	4.933,30
<b>TOTAL</b>	<b>185.641,31</b>	<b>75,84%</b>	<b>362.071,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,16%</b>	<b>59.141,11</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

De acuerdo con lo anterior, la diferencia del porcentaje de aporte a suelo y cargas por UAU, respecto al porcentaje de UAS es igual a cero por ciento (0,0%), garantizando que todas las Unidades de Actuación están en equilibrio en la asignación tanto de cargas como de beneficios:

Tabla 2.7-3. Equilibrio del reparto en la Escala 1

EQUILIBRIO DEL SISTEMA DE REPARTO		
NUEVA ASIGNACIÓN DE SUELO Y CARGAS	% APOORTE A SUELO Y CARGAS	DIFERENCIA % PARTICIPACION EN UAS
171.352,80	70,00%	0,00%
20.782,08	8,49%	0,00%
12.322,22	5,03%	0,00%
18.437,04	7,53%	0,00%
21.888,28	8,94%	0,00%
<b>244.782,42</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

## 2.8. Equilibrio del sistema de reparto en la Escala 2:

La segunda escala de reparto corresponde a la distribución de las Unidades de Aprovechamiento de Superficie entre las Unidades de Actuación Urbanística 1 a 4, con base en su participación en suelo y cargas del Plan Parcial, siguiendo la metodología expuesta en los literales anteriores.

Esto, se hace con el fin de aportar aprovechamientos a los suelos del Metro de Bogotá, que no podrán ser concretados al interior de la UAU 2 dada la destinación a la infraestructura de transporte de estos suelos. Así las cosas, se hace necesario establecer un mecanismo para el traslado de estos beneficios a otras UAU, partiendo de la capacidad de concretar aprovechamientos respecto a la norma asignada. Esto implica que las Unidades de Actuación entre la 1 y 3, pueden recibir aprovechamientos de la UAU 2.

De acuerdo con lo anterior, la segunda escala de reparto parte de la valoración en aporte a suelos y cargas por UAU respecto al total y, con base en este porcentaje, se distribuye el total de las UAS calculadas entre todas las Unidades de Actuación (que suman 253.457,50), tal como se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 2.8-1. Distribución de UAS en función de la participación en suelo y cargas por UAU**

DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN FUNCIÓN DEL APOORTE EN SUELO Y CARGAS			
UAU	PUNTAJE APOORTE A SUELOS Y CARGAS	%	DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTOS
UAU 1	26.765,46	21,54%	54.607,12
UAU 2	25.996,93	20,93%	53.039,18
UAU 3	15.362,59	12,37%	31.342,90
UAU 4	56.106,16	45,16%	114.468,29
<b>TOTAL</b>	<b>124.231,15</b>	<b>100,00%</b>	<b>253.457,50</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Esta asignación de UAS por la participación en suelo y cargas entre las Unidades de Actuación Urbanística, se contrasta con la posibilidad de concretar aprovechamientos en cada Unidad, de acuerdo con los ejercicios de cabida y cálculo del potencial de metros cuadrados edificable por UAU, tal como se expuso en el literal f) del presente apartado:

**Tabla 2.8-2. Distribución de UAS en función de la participación en suelo y cargas por UAU**

TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE UAU		
UAU	PUNTAJE APROVECHAMIENTOS POTENCIALES EN LA UAU	DIFERENCIA
UAU 1	67.940,3	13.333,1
UAU 2	0,0	-53.039,2
UAU 3	74.683,1	43.340,2

UAU 4	110.834,1	-3.634,2
<b>TOTAL</b>	<b>253.457,5</b>	<b>0,0</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Como se puede apreciar en la tabla anterior, la asignación de beneficios por la participación en suelo y cargas entre las UAU 1, y 3 es superior a lo que pueden concretar en su interior; por lo que estas Unidades son receptoras potenciales de los aprovechamientos urbanísticos que no desarrollan las UAU 2 y 4 en sitio, de acuerdo con escenario base de aprovechamientos proyectados.

Así las cosas, se define a continuación el potencial máximo de transferencia o recepción de las UAS entre las Unidades de Actuación 1 a 4:

Tabla 2.8-3. UAU generadoras y receptoras de beneficios.

TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE UAU				
UAU	PUNTAJE APROVECHAMIENTOS POTENCIALES EN LA UAU	DIFERENCIA	APROVECHAMIENTOS QUE RECIBE CADA UAU	APROVECHAMIENTOS A TRANSFERIR
UAU 1	67.940,27	13.333,15	13.333,15	0,00
UAU 2	0,00	-53.039,18	0,00	53.039,18
UAU 3	74.683,11	43.340,20	43.340,20	0,00
UAU 4	110.834,12	-3.634,18	0,00	3.634,18
<b>TOTAL</b>	<b>253.457,50</b>	<b>0,00</b>	<b>56.673,35</b>	<b>56.673,35</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

Lo anterior, implica la gestión articulada y concertada para el desarrollo de las UAU 1 a 4, entre las entidades del Distrito que participan en la gestión urbanística del Plan Parcial, tal como se expondrá más adelante en el apartado de las estrategias de gestión y financiación.

Finalmente, es importante señalar que el puntaje de cargas externas y monetarias asignado a estas UAU en el ejercicio de reparto en la Escala 1, será distribuida de manera equitativa entre los aprovechamientos que concrete cada desarrollo, por lo que se consideran **Cargas Variables** y, en esta escala de reparto, no se asignan de manera estricta a las UAU.

### 3. Aporte a cargas urbanísticas de las AMD:

Partiendo el ejercicio de reparto expuesto en el numeral anterior, se establece la relación entre las Unidades de Aprovechamiento de Superficie y el puntaje de cargas urbanísticas, así:

Tabla 2.8-1. Relación entre puntaje de cargas y UAS.

UAS Totales	362.071,35
-------------	------------

Puntaje de Cargas totales	244.782,42
<b>Relación entre el puntaje de UAS y de cargas</b>	<b>0,68</b>

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

De acuerdo con lo anterior, **por cada punto de UAS se debe concretar 0,68 puntos de cargas urbanísticas**. Con base en esta relación, se establece la participación en cargas urbanísticas en función de los aprovechamientos potenciales de las Áreas de Manejo Diferenciado Con Posibilidad de Desarrollo. De esta manera se garantiza que los aprovechamientos potenciales aporten a las cargas del Plan Parcial, garantizando igualmente el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Estos aportes a cargas urbanísticas serán generados en Dinero, y deberán estar destinados, en orden de prioridad a los siguientes puntos:

1. Restauración y conservación de los Bienes de Interés Cultural en el ámbito del Plan Parcial.
2. Ampliación y reposición de las redes de servicios públicos.
3. Aporte a la construcción de cargas externas.

El Operador Urbano para la gestión del Plan Parcial, recibirá estos aportes, de acuerdo con las estrategias de gestión y financiación propuestas, y ejecutará los recursos de acuerdo con este nivel de priorización.

#### 4. Convertibilidad de usos:

La convertibilidad de usos es una de las herramientas definidas por el Plan Parcial que permite flexibilizar los desarrollos urbanísticos en función de la mezcla de usos potenciales, con el fin de adaptarse a las necesidades del mercado inmobiliario, sin que esto implique futuros procesos de reformulación.

##### 4.1. Escenario base de Desarrollo:

Parte del escenario de aprovechamientos urbanísticos por usos que establece como **Escenario Base de Desarrollo**, definido como el esquema de distribución de usos por UAU, construido con base en los resultados del estudio de mercado y conforme a las expectativas de desarrollo de los entes tanto públicos como privados que tienen injerencia en la gestión futura del Plan Parcial. Por tanto, este escenario se construye como respuesta a las dinámicas actuales y a la vocación previsible del área de planificación, pero **NO corresponde a una asignación estricta de aprovechamientos máximos de las Unidades de Actuación Urbanística**.

De acuerdo con lo establecido desde el sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial, los aprovechamientos potenciales de las Unidades de Actuación se expresan en UAS. Por tanto, se hace necesario definir un procedimiento que permita establecer el resultante de metros cuadrados que se derivan de las Unidades de Aprovechamiento de Superficie. Estas Unidades, como se expuso anteriormente, son el resultado de realizar

una comparación entre los aprovechamientos urbanísticos en usos residenciales, comerciales, dotacionales y de servicios, con base en los precios de venta por metro cuadrado por cada uno de estos productos inmobiliarios.

Para el ejercicio de reparto, y con el fin de hallar el valor total de las UAS, se establece como base para el cálculo el valor por metro cuadrado de **Vivienda No VIS**, siendo el producto inmobiliario de menor valor; por tanto, **un metro cuadrado de vivienda equivale a una Unidad de Aprovechamiento de Superficie**. La valoración de las UAS asociadas al resto de los usos propuestos por el Plan Parcial, es decir, comercio y dotacionales y servicios, se establece de acuerdo con la relación entre el precio de venta por metro cuadrado de estos usos respecto a la vivienda. El factor resultante se multiplica por el total de metros cuadrados en cada uso, dando como resultado el número total de UAS para las actividades diferentes a la vivienda.

## 4.2. Relación de UAS por uso:

De acuerdo con los valores referenciados en el sistema de reparto, la relación entre los metros cuadrados de suelo por uso se presenta a continuación:

Tabla 4.2-1. Relación de UAS por uso.

PRECIO DE VENTA POR USO	VALOR / m2 (\$)	UAS POR USO
Comercio en primeros pisos	\$ 12.000.000	1,71
Dotacional y Servicios	\$ 9.500.000	1,36
Vivienda No VIS	\$ 7.000.000	1,00

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU (2023)

## 4.3. Procedimiento para la convertibilidad de usos:

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se habilita la posibilidad de concretar de manera libre las UAS asignadas por Unidad de Actuación Urbanística en usos residenciales, comerciales y de servicios propuestos por el escenario base del sistema de reparto.

Para establecer el procedimiento a aplicarse para el cálculo de la convertibilidad de usos, se parte de dos premisas fundamentales:

- La convertibilidad de usos no puede dar como resultado un escenario de aprovechamientos urbanísticos donde se exceda el total de Unidades de Aprovechamiento de Superficie. Esto es, independiente del

número de metros cuadrados que se concreten en un desarrollo inmobiliario, estos no podrán superar la equivalencia en UAS definidas en el reparto por UAU.

- El resultado de aplicar la convertibilidad de usos no puede derivar en un escenario donde se superen el número máximo de viviendas y las alturas máximas de las edificaciones, de acuerdo con la asignación de aprovechamientos por UAU definido en el numeral 7.2.1. del Documento Técnico de Soporte de Formulación.

### **Procedimiento para la convertibilidad de usos:**

El cálculo de la edificabilidad resultante producto de la aplicación de la convertibilidad de usos se aplicará de acuerdo con las siguientes disposiciones:

#### **1. Definir el número de Unidades de Aprovechamiento de Superficie a destinar a cada uso:**

Del número de Unidades de Aprovechamiento de Superficie definidas por el Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se determinará el porcentaje de UAS a destinar a vivienda, comercio, y dotacionales y servicios.

#### **2. Equivalencia en metros cuadrados por uso:**

Las Unidades de Aprovechamiento de suelo definidas por uso se dividirán por el Valor UAS definido en la tabla anterior, con el fin de hallar los metros cuadrados correspondientes a comercio, servicios y vivienda, aplicando la siguiente fórmula:

$$m^2 \text{ por uso} = \frac{\text{Unidades de Aprovechamiento de Suelo por uso}}{\text{Valor UAS por uso}}$$

Así, una Unidad de Aprovechamiento de Suelo para uso residencial, equivaldría a un (1) metro cuadrado de edificabilidad; una UAS para usos comerciales equivaldría a 0,58 metros cuadrados de edificabilidad; y una UAS para servicios equivaldría a 0,74 metros cuadrados de edificabilidad.

#### **3. Verificación del índice de construcción resultante:**

La sumatoria de la edificabilidad resultante en comercio y servicios se dividirá por el Área Predial de la Unidad de Actuación Urbanística, de conformidad a las definiciones contenidas en el Documento Técnico de Soporte de Formulación.

### **4.4. De las obligaciones urbanísticas y la convertibilidad de usos:**

Una de las principales premisas del ejercicio de convertibilidad de usos es que se garantice el sistema público

proyectado por el Plan Parcial, y de manera concreta, las cargas urbanísticas asociadas a cada Unidad de Actuación Urbanística.

Mediante la aplicación del procedimiento para la convertibilidad de usos se garantiza que **permanezcan invariable las Unidades de Aprovechamiento de Superficie por UAU** definidas en el sistema de reparto, con lo cual se garantiza que los aprovechamientos que se concreten en los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios **guarden la misma proporción respecto a las cargas urbanísticas** establecidas.

Lo anterior implica que es indiferente la proporción resultante en metros cuadrados de edificabilidad en comercio, servicios o vivienda por UAU, luego de la aplicación del procedimiento de convertibilidad de usos, toda vez que las Unidades de Aprovechamiento de Superficie seguirán siendo las mismas que asigna el reparto. Por tanto, la convertibilidad de usos **no implica en ningún caso una modificación al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.**

No obstante, es importante aclarar que, independiente de los aprovechamientos que se licencien para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, deberá concretarse en todo caso las cargas por concepto de espacios públicos y sistemas de movilidad, de acuerdo con el planteamiento urbanístico, así como las cargas externas y monetaria distribuidas entre las UAU.