



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ DE

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

ANEXO n° 2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”

INTRODUCCIÓN

La distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio rector del ordenamiento del territorio de obligatorio cumplimiento y no optativo ni discrecional, como lo dispone el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el cual posibilita que todos los actores que participan en la gestión y desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) se organicen bajo unas mismas reglas que permitan un trato igualitario de todos frente a la norma urbanística, de tal manera que se garantice que todos los propietarios del suelo obtengan la misma tasa de beneficio como resultado del PPRU.

En desarrollo de lo anterior, en el PPRU “Búfalo” se define el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo. De esta forma, se establece que las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanismo. Esto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Las cargas objeto de reparto de este plan parcial se definen en los términos de los artículos 34 y 35 del Decreto 190 de 2004. En cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como las ventas potenciales de las áreas vendibles de los productos inmobiliarios, teniendo en cuenta que los valores monetarios de los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia para el cálculo del presupuesto del reparto, los cuales deberán precisarse y actualizarse en el desarrollo del plan parcial.

los predios objeto del presente Plan Parcial se conforman de una (1) unidad de gestión, que para efectos del presente capítulo de reparto equitativo de cargas y beneficios, y con base en el artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004, se presenta la información de las unidades de gestión según los siguientes aspectos:

- A. Composición predial.
- B. Beneficios (Determinar y cuantificar áreas vendibles y su respectiva valoración en ventas).
- C. Costos directos e indirectos (Determinar y cuantificar áreas construidas totales con sus respectivos costos directos e indirectos).
- D. Cargas urbanísticas (Establecer y cuantificar las cargas urbanísticas plan parcial).
- E. Valor Residual del suelo.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 2 de 10

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

ANEXO n°2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”

A. COMPOSICIÓN PREDIAL

El PPRU “Búfalo” está conformado por un total de 8 predios así:

UG y/o UAU	ID PREDIO	PROPIETARIO	CHIP	TOTAL ÁREA DE TERRENO(m2)
1	50C-1489553	PA Búfalo Mercico administrado por Fiduciaria Alianza SA	AAA0157YAFZ	1.469,36
	50C-736855		AAA0073SSWF	1.283,19
	50C-141039		AAA0073SSXR	1536,5
	50C-1520130		AAA0207KUTD	1.294,36
	50C-1207592	Banco de Occidente (Locatario: Mercico SAS)	AAA0073SSTO	860,35
	50C-1520132	PA Búfalo Mercico administrado por Fiduciaria Alianza SA	AAA0207KUUH	456,22
	50C-1520131		AAA0207KUWW	832,00
	50C-1521430		AAA0181CESK	957,97
TOTAL PPRU				8.689,95

Fuente: DTS PPRU Búfalo

B. BENEFICIOS

Para efectos del reparto del plan parcial, los beneficios se entienden como los metros cuadrados de área vendible permitidos. En este sentido, el proyecto plantea 55.828,25m2 de área vendible los cuales se distribuyen en las unidades de gestión de la siguiente manera:

USO	ÁREA VENDIBLE (m2)	
	UG y/o UAU	TOTAL PPRU
Residencial VIS	28.968,25	28.968,25
Residencial VIS RU	26.418,00	26.418,00
Comercio vecinal A	442,00	442,00

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 3 de 10

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

ANEXO n°2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”

TOTAL PPRU	55.828.25	55.828.25
-------------------	------------------	------------------

Fuente: DTS PPRU Búfalo

Para el cálculo de las ventas estimadas, se utilizan los siguientes valores de venta por m2:

USO	PRECIO DE VENTA POR M2 (COP Miles)
Residencial VIS	\$ 5.117,65
Residencial VIS RU	\$ 4.833.33
Comercio vecinal A	\$ 7.442,71

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2023

Fuente: DTS PPRU Búfalo

Por su parte, el valor de venta por m2 para la vivienda VIS se obtiene a partir del tope de venta por unidad de vivienda de 150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes – SMMLV, el número de metros cuadrados vendibles totales de vivienda VIS y el número de unidades de vivienda propuestos, tal y como se muestra a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR
(A) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente 2023 – SMMLV	COP (Miles)	1.160,00
(B) Tope vivienda VIS	SMMLV	150
(C) Total área vendible propuesta en el PPRU para vivienda VIS	m2	28.968,25
(D) Total unidades de vivienda propuestas para el plan parcial	No. Viviendas	852
(E = C/D) Área promedio vivienda VIS	m2	34
(F=A*B/E) Precio de venta vivienda VIS año 2023	COP (Miles)/m2	5.117,65

Por su parte, el valor de venta por m2 para la vivienda VISRU se obtiene a partir del tope de venta por unidad de vivienda de 175 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes – SMMLV, el número de metros cuadrados vendibles totales de vivienda VISRU y el número de unidades de vivienda propuestos, tal y como se muestra a continuación:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 4 de 10

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

ANEXO n°2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR
(A) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente 2023 – SMMLV	COP (Miles)	1.160,00
(B) Tope vivienda VIS	SMMLV	175
(C) Total área vendible propuesta en el PPRU para vivienda VISRU	m2	26.418,00
(D) Total unidades de vivienda propuestas para el plan parcial	No. Viviendas	629
(E = C/D) Área promedio vivienda VISRU	m2	42
(F=A*B/E) Precio de venta vivienda VISRU año 2023	COP (Miles)/m2	4.833,33

Se resalta que para el ejercicio de reparto se parte de la base que las unidades de vivienda VIS tienen un tope de venta de 150 SMMLV en el marco de un proyecto de renovación urbana, de acuerdo a lo estipulado en el Decreto Nacional 1077 de 2015. No obstante, la decisión de vender una vivienda VIS a 135 SMMLV o a 175 SMMLV depende del desarrollador en su estimación del ritmo de ventas del producto inmobiliario y de la aplicación o no de subsidios. Por tal razón, para efectos de las ventas estimadas del plan parcial, se asume que todas las unidades de vivienda VIS se venden al tope de 160,62 SMMLV.

De este modo, las ventas totales estimadas del plan parcial son:

USO	TOTAL VENTAS ESTIMADAS (COP Miles)	
	(M2)	
	UG y/o UAU	TOTAL PPRU
Residencial VIS	\$ 275.935.000,00	\$ 275.935.000,00
Comercio vecinal A	\$ 3.289.680,00	\$ 3.289.680,00
TOTAL PPRU	\$ 279.224.680,00	\$ 279.224.680,00

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2023

C. COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS

El área construida total de los usos propuestos en el plan parcial es 82.458,38 m2, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 5 de 10

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

ANEXO n°2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”

USO	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	
	UG y/o UAU	TOTAL PPRU
Residencial VIS	81.663,80	81.663,00
Comercio vecinal A	824,58	824,58
TOTAL PPRU	82.458,38	82.458,38

Fuente: DTS PPRU Búfalo

Se resalta que el área construida total para efectos del cálculo de los costos directos corresponde a 82.458,38 m2.

Para el cálculo de los costos directos de construcción se toman los siguientes valores por m2 de área construida:

USO	COSTO POR M2 (COP miles)
Residencial VIS	\$ 1.903,00
Comercio vecinal A	\$ 1.903,00

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2023.

Fuente: DTS

En este orden de ideas, el costo directo estimado total del PPRU “Búfalo” es el siguiente:

USO	TOTAL COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN (COP Miles)	
	UG y/o UAU	TOTAL PPRU
Residencial VIS	\$ 155.349.442,17	\$ 155.349.442,17
Comercio vecinal A	\$ 1.569.186,28	\$ 1.569.186,28
TOTAL PPRU	\$ 156.918.628,45	\$ 156.918.628,45

*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2023

Fuente: DTS PPRU Búfalo

De igual forma, para el cálculo de los costos indirectos se toman los siguientes porcentajes de referencia:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 6 de 10

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

ANEXO n°2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”

COSTOS INDIRECTOS	PORCENTAJE (%) de las VENTAS	PORCENTAJE (%) de los COSTOS DIRECTOS
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN	4.09%	7.28%
HONORARIOS DE VENTAS	2.50%	4.45%
HONORARIOS DE GERENCIA	2.50%	4.45%
HONORARIOS DE DISEÑO	0.70%	1.25%
HONORARIOS DE INTERVENTORIA	1.00%	1.78%
COSTOS FINANCIEROS	4.00%	7.12%
DEVOLUCIÓN DE IVA	-2.18%	-3.88%
COSTOS INDIRECTOS – PROMOCIÓN Y VENTAS	5.75%	10.23%

Fuente: DTS PPRU Búfalo

Así, los costos indirectos estimados para el PPRU “Búfalo” son:

COSTOS INDIRECTOS (COP MILES)	UG y/o UAU	TOTAL PLAN PARCIAL
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 11.426.113,72	\$ 11.426.113,72
HONORARIOS DE VENTAS	\$ 6.980.617,00	\$ 6.980.617,00
HONORARIOS DE GERENCIA	\$ 6.980.617,00	\$ 6.980.617,00
HONORARIOS DE DISEÑO	\$ 1.954.572,76	\$ 1.954.572,76
HONORARIOS DE INTERVENTORIA	\$ 2.792.246,80	\$ 2.792.246,80
COSTOS FINANCIEROS	\$ 11.168.987,20	\$ 11.168.987,20
DEVOLUCIÓN DE IVA	\$ -6.093.927,32	\$ -6.093.927,32
COSTOS INDIRECTOS – PROMOCIÓN Y VENTAS	\$ 16.055.419,1	\$ 16.055.419,1
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 51.264.646,26	\$ 51.264.646,26

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2023

Fuente: DTS PPRU Búfalo

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 7 de 10

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

ANEXO n°2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”

D. CARGAS URBANÍSTICAS

En los términos de los artículos 34 y 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, y Artículo 24 del Decreto Distrital 804 de 2018, las cargas urbanísticas que dan soporte urbano a los usos propuestos en el plan parcial son las siguientes:

CONCEPTO CARGA	TOTAL (m2)	
	UG y/o UAU	TOTAL PLAN PARCIAL
CARGAS LOCALES	1.737,99	1.737,99
Cesión para Espacio Público Peatonal - Av.Colón - Av. Calle 13.	396,82	396,82
Cesión para Sobreancho de Andén Carrera 44.	264,74	264,74
Cesión para Sobreancho de Andén Calle 14.	204,8	204,8
Plazoleta 1	482,65	482,65
Plazoleta 2	388,98	388,98
OTRAS CARGAS – CESIONES ADICIONALES DE ESPACIO PÚBLICO	23,2	23,2
Sobreposición manzana catastral Andén Carrera 44.	4,52	4,52
Sobreposición manzana catastral Andén Calle 14.	18,68	18,68
TOTAL CARGAS	1.761,19	1.761,19

Fuente: DTS PPRU Búfalo

La estimación del costo directo del área de las cargas presentadas en el cuadro anterior se calcula a través de los siguientes valores unitarios:

CONCEPTO CARGA	COSTO POR M2 DE CONSTRUCCIÓN (COP MILES)
Preliminares	\$ 103,62
Cesión para Espacio Público Peatonal - Av.Colón - Av. Calle 13.	\$ 317,77
Cesión para Sobreancho de Andén Carrera 44.	\$ 365,22
Cesión para Sobreancho de Andén Calle 14.	\$ 356,09

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 8 de 10

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

ANEXO n°2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”

CONCEPTO CARGA	COSTO POR M2 DE CONSTRUCCIÓN (COP MILES)
Plazoleta 1	\$ 790,62
Plazoleta 2	\$ 772,83
Sobreposición manzana catastral Andén Carrera 44.	\$ 317,77
Sobreposición manzana catastral Andén Calle 14.	\$ 317,77
Redes húmedas	\$ 944,00
Redes eléctricas	\$ 82,41
Redes telefónicas	\$ 21,98
Señalización y/o acciones de mitigación	\$ 46,53

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2023

Fuente: DTS

De este modo, la valoración de las cargas físicas presentadas es:

CONCEPTO CARGA	TOTAL COSTO (COP Miles)	
	UG y/o UAU	TOTAL PLAN PARCIAL
Preliminares	\$ 182.497,30	\$ 182.497,30
Cesión para Espacio Público Peatonal - Av.Colón - Av. Calle 13.	\$ 126,098,00	\$ 126,098,00
Cesión para Sobreancho de Andén Carrera 44.	\$ 96.687,14	\$ 96.687,14
Cesión para Sobreancho de Andén Calle 14.	\$ 72.926,56	\$ 72.926,56
Plazoleta 1	\$ 381.593,09	\$ 381.593,09
Plazoleta 2	\$ 300.615,26	\$ 300.615,26
Sobreposición manzana catastral Andén Carrera 44.	\$ 1.434,74	\$ 1.434,74
Sobreposición manzana catastral Andén Calle 14.	\$ 5.935,97	\$ 5.935,97
Redes húmedas	\$ 1.750.610,59	\$ 1.750.610,59
Redes eléctricas	\$ 145.133,83	\$ 145.133,83
Redes telefónicas	\$ 38.704,41	\$ 38.704,41

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 9 de 10

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

ANEXO n°2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”

Señalización y acciones de mitigación	\$ 81.954,07	\$ 81.954,07
Administración (15%/CD)	\$ 477.628,64	\$ 477.628,64
Imprevistos (3%/CD+ADM)	\$ 109.854,59	\$ 109.854,59
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial	\$ 1.200.000,00	\$ 1.200.000,00
TOTAL CARGAS	\$ 4.971.674,19	\$ 4.971.674,19

*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2023

Nota: Las medidas de mitigación de la propuesta de movilidad del Plan Parcial “Búfalo” incluyen la intervención de la infraestructura peatonal existente perimetral al proyecto, resultante del diagnóstico que se adelanta sobre la misma, cumpliendo con lo establecido en el Manual de Espacio Público y su anexo “Cartilla del Mobiliario Urbano” adoptados mediante el Decreto Distrital 263 de 2023 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Los costos asociados a dicha intervención no hacen parte de las cargas urbanísticas aquí descritas ya que se calcularán una vez se lleve a cabo el diagnóstico requerido para tal fin. La ejecución de estas obras hace parte de las obligaciones del promotor/urbanizador y no implican una modificación del Plan Parcial.

E. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Siguiendo la metodología del artículo 4 de la resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el valor residual del suelo estimado del PPRU “Búfalo” es:

CONCEPTO	UG y/o UAU COP Miles	TOTAL PPRU	Incidencia en las ventas
		COP Miles	%
VENTAS PRODUCTO INMOBILIARIO	\$ 279.224.680,0 0	\$ 279.224.680,0 0	100,00%
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN (A)	\$ 156.918.628,4 5	\$ 156.918.628,4 5	56,20%
COSTOS INDIRECTOS (B)	\$ 51.264.646,26	\$ 51.264.646,26	18,36%
CARGAS (C)	\$ 4.971.674,19	\$ 4.971.674,19	1,78%

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____
10

Pág. 10 de

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

ANEXO n°2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”

TOTAL COSTOS (A+B+C)	\$ 213.154.948,91	\$ 213.154.948,91	76,34%
UTILIDAD ESPERADA (D)	\$ 39.091.455,20	\$ 39.091.455,20	14,00%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO* (Ventas-Total costos-Utilidad)	\$ 26.978.275,89	\$ 26.978.275,89	9,66%
Área de terreno (m2)	8.689,95 m2		
Valor residual por m2 (COP Miles)	\$ 3.104,54		

*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2023

F. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE GESTIÓN

El plan parcial “Búfalo” se desarrollará como una única Unidad de Gestión/Actuación, en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano No. N.º 1 de 1 “PROPUESTA GENERAL DE URBANISMO, CUADRO DE ÁREAS, ESQUEMA DE DESLINDE, PERFILES VIALES, ESPACIO PÚBLICO, CARGAS URBANÍSTICAS y UNIDAD DE GESTIÓN O ACTUACIÓN URBANÍSTICA”, por lo que no se requiere un reparto entre unidades de gestión, así mismo las cargas de la unidad de gestión planteada serán asumidas en su totalidad por CONSTRUCTORA COLPATRIA SA como promotor del plan parcial y los beneficios serán regulados mediante documento privado entre los dueños del suelo y el promotor del plan parcial.

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

