



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. 201 DE

(11 ABR 2019)

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

INTRODUCCIÓN

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

En desarrollo de lo anterior, en este plan parcial se define el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo. De esta forma, se establece que las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanismo, con excepción de la carga de gestión, los cuales deberán ser asumidas al momento de solicitar la licencia de construcción. 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.

Cabe destacar, que los valores 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.

PROCEDIMIENTO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Dado que el presente PPRU está conformado por tres (3) Unidades de Actuación Urbanística, para el reparto equitativo de cargas y beneficios se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos y se realizaron los siguientes pasos:

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

65
X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE 11 ABR 2019 Pág. 2 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

- a. Valoración aporte de suelo
- b. Establecer y cuantificar las cargas del Plan Parcial.
- c. Determinar y cuantificar las ventas estimadas del Plan Parcial.
- d. Establecer el reparto de cargas y beneficios entre las unidades de gestión y/o actuación urbanística.
- e. Metodología de aplicación para factores de conversión

A. VALORACIÓN APOORTE DE SUELO

Para la valoración del aporte de suelo se tomó como referencia el avalúo catastral del año 2017 de los inmuebles que componen las 3 unidades de actuación urbanística y como método de acercamiento al valor comercial se realizó un incremento estimado del 25% (Aprox.).

UAU / UG	TOTAL, VALOR DEL APOORTE
1	\$ 54.585.463,92
2	\$ 63.577.510,32
3	\$ 42.482.852,13
TOTAL PPRU	\$ 160.645.826,37

Fuente: SGI ERU

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **201** DE **11 ABR 2019**

Pág. 3 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

B. CARGAS DEL PLAN PARCIAL

CARGAS GENERALES

Se determinaron las siguientes cargas generales para el presente plan parcial:

OBRAS CARGA GENERAL	ÁREA (m2)			TOTAL PLAN PARCIAL
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	
MALLA VIAL ARTERIAL	11,61	160,58	1,44	173,63
Av. Caracas (Reserva)	11,61	160,58	0,00	172,19
Av. Caracas 1.1	11,61	0,00	0,00	11,61
Av. Caracas 1.2	0,00	0,17	0,00	0,17
Av. Caracas 1.3 (Reserva vial sobre andén)	0,00	160,41	0,00	160,41
Av. Comuneros	0,00	0,00	1,44	1,44
Av. Comuneros 1.2	0,00	0,00	1,44	1,44
TOTAL CARGAS GENERALES	11,61	160,58	1,44	173,63

El costo de construcción por m2 estimado para estas obras es:

OBRAS CARGA GENERAL	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN
MALLA VIAL ARTERIAL	
Av. Caracas (Reserva)	
Av. Caracas 1.1	430,08
Av. Caracas 1.2	430,08
Av. Caracas 1.3 (Reserva vial sobre andén)	358,64
Av. Comuneros	
Av. Comuneros 1.2	430,08

Nota: Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de octubre de 2018

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

bb
Z



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **201** DE **11 ABR 2019** Pág. 4 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

Así, el valor estimado para las obras de carga general descritas anteriormente es:

OBRAS DE CARGA GENERAL	TOTAL COSTO (COP Miles)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
MALLA VIAL ARTERIAL	4.993,23	57.602,55	619,32	63.215,10
Av. Caracas (Reserva)	-	-	-	-
Av. Caracas 1.1	4.993,23	-	-	4.993,23
Av. Caracas 1.2	-	73,11	-	73,11
Av. Caracas 1.3 (Reserva vial sobre andén)	-	57.529,44	-	57.529,44
Av. Comuneros	-	-	-	-
Av. Comuneros 1.2	-	-	619,32	619,32
TOTAL CARGAS GENERALES	4.993,23	57.602,55	619,32	63.215,10

Nota: Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de octubre de 2018.

Las cargas generales expuestas serán ejecutadas por los desarrolladores del plan parcial.

CARGAS LOCALES

Cargas físicas locales

Las cargas físicas locales que asume este plan parcial son:

OBRAS CARGA LOCAL	AREA (m2)			TOTAL PLAN PARCIAL
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	
CARGAS DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	13.679,65	11.531,29	9.184,02	34.394,96

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE 1.1 ABR 2019 Pág. 5 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

OBRAS CARGA LOCAL	AREA (m2)			TOTAL PLAN PARCIAL
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	
CONTROL AMBIENTAL	872,63	1.033,39	1.307,20	3.213,22
CA-1	872,63	-	-	872,63
CA-2	-	1.033,39	-	1.033,39
CA-3	-	-	-	-
CA-4	-	-	1.307,20	1.307,20
PARQUES	2.969,53	3.441,94	3.307,84	9719,31
CP-1	2.969,53	-	-	2.969,53
CP-2	-	3.441,94	-	3.441,94
CP-3	-	-	3.307,84	3.307,84
MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA	9.837,49	7.055,96	4.568,98	21.462,43
Vías V4 - Calle 7	-	3.105,17	2.165,96	5.271,13
Calle 7 -1.1	-	3.105,17	-	
Calle 7 -1.2	-	-	2.165,96	
Calle 7 -1.3	-	-	-	
Vías V5 – Carrera 16	5.700,39	898,08	528,53	7.127,00
Carrera 16 – 1.1	-	-	-	
Carrera 16 – 1.2	5.700,39	-	-	
Carrera 16 – 1.3	-	898,08	-	

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

67
7



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE 11 APR 2019 Pág. 6 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

OBRAS CARGA LOCAL	AREA (m2)			TOTAL PLAN PARCIAL
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	
Carrera 16 – 1.4	-	-	528,53	
Vías V7 – Calle 9 – Carrera 15 – Calle 8	4.137,10	3.052,71	1.874,49	9.064,30
Calle 9	70,16	-	-	70,16
Calle 9 – 1.2	21,68	-	-	
Calle 9 – 1.3	48,48	-	-	
Carrera 15 - 1.1	1.552,05	-	-	1.552,05
Carrera 15 - 1.2	-	1.824,37	-	1.824,37
Carrera 15 - 1.3	-	-	1.874,49	1.874,49
Calle 8 – 1.1	2.514,89	1.228,34	-	3.743,23
Calle 8 1.1A	2.514,89	-	-	
Calle 8 1.1B	-	1.228,34	-	
CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	1.000,28	-	-	1.000,28
Carrera 16 (UG-UAU 1)	1.000,28			1.000,28
CARGA EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO	-	5.514,00	-	5.514,00
Área construida para equipamientos vecinales	-	5.514,00	-	5.514,00

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

201 11 ABR 2019

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 7 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

El costo de construcción por m2 estimado para estas obras es:

OBRAS CARGA LOCAL	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN (COP Miles)
CARGAS DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	
CONTROL AMBIENTAL	
CA-1	418,11
CA-2	418,11
CA-3	
CA-4	418,11
PARQUES	
CP-1	522,53
CP-2	522,53
CP-3	522,53
MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA	
Vías V4 - Calle 7	
Calle 7 -1.1	607,37
Calle 7 -1.2	607,37
Calle 7 -1.3	
Vías V5 – Carrera 16	
Carrera 16 – 1.1	
Carrera 16 – 1.2	584,76
Carrera 16 – 1.3	584,76

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

58
X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE 11 ABR 2019

Pág. 8 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

Carrera 16 – 1.4	584,76
Vías V7 – Calle 9 – Carrera 15 – Calle 8	
Calle 9	
Calle 9 – 1.2	454,30
Calle 9 – 1.3	454,30
Carrera 15 - 1.1	454,30
Carrera 15 - 1.2	454,30
Carrera 15 - 1.3	454,30
Calle 8 – 1.1	
Calle 8 1.1A	454,30
Calle 8 1.1B	454,30
CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	
Carrera 16 (UG-UAU 1)	124,59
CARGA EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO	
Área construida para equipamientos vecinales	1.260,96

Nota: Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de octubre de 2018

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE 11 ABR 2019 Pág. 9 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

Así, el valor estimado para las obras de carga local descritas anteriormente es:

OBRAS CARGA LOCAL	TOTAL COSTO (COP Miles)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
CARGAS DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	7.129.368,430	6.028.582,110	4.751.182,170	17.909.132,710
CONTROL AMBIENTAL	364.855,330	432.070,690	546.553,390	1.343.479,410
CA-1	364.855,330	-	-	364.855,330
CA-2	-	432.070,690	-	432.070,690
CA-3	-	-	-	-
CA-4	-	-	546.553,390	546.553,390
PARQUES	1.551.668,510	1.798.516,910	1.728.445,640	5.078.631,060
CP-1	1.551.668,510	-	-	1.551.668,510
CP-2	-	1.798.516,910	-	1.798.516,910
CP-3	-	-	1.728.445,640	1.728.445,640
MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA	5.212.844,590	3.797.994,510	2.476.183,140	11.487.022,240
Vías V4 - Calle 7	-	1.885.987,100	1.315.539,130	3.201.526,230
Calle 7 -1.1	-	1.885.987,100	-	1.885.987,100
Calle 7 -1.2	-	-	1.315.539,130	1.315.539,130
Calle 7 -1.3	-	-	-	-
Vías V5 - Carrera 16	3.333.360,060	525.161,260	309.063,200	4.167.584,520

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

59



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

201

1.1 ABR 2019

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 10 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

OBRAS CARGA LOCAL	TOTAL COSTO (COP Miles)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
Carrera 16 – 1.1	-	-	-	-
Carrera 16 – 1.2	3.333.360,060	-	-	3.333.360,060
Carrera 16 – 1.3	-	525.161,260	-	525.161,260
Carrera 16 – 1.4	-	-	309.063,200	309.063,200
Vías V7 – Calle 9 – Carrera 15 – Calle 8	1.879.484,530	1.386.846,150	851.580,810	4.117.911,490
Calle 9	31.873,680	-	-	31.873,680
Calle 9 – 1.2	9.849,220	-	-	9.849,220
Calle 9 – 1.3	22.024,460	-	-	22.024,460
Carrera 15 - 1.1	705.096,320	-	-	705.096,320
Carrera 15 - 1.2	-	828.811,290	-	828.811,290
Carrera 15 - 1.3	-	-	851.580,810	851.580,810
Calle 8 – 1.1	1.142.514,530	558.034,860	-	1.700.549,390
Calle 8 1.1A	1.142.514,530	-	-	1.142.514,530
Calle 8 1.1B	-	558.034,860	-	558.034,860
CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	124.624,890	-	-	124.624,890
Carrera 16 (UG-UAU 1)	124.625	-	-	\$124.624,89
CARGA EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO	-	6.952.933,440	-	6.952.933,440

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE _____

11 de Agosto 2019

Pág. 11 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

OBRAS CARGA LOCAL	TOTAL COSTO (COP Miles)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
Área construida para equipamientos vecinales	-	6.952.933,440	-	6.952.933,440

Nota: Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de octubre de 2018

Otras cargas

Dentro de las cargas locales están las cargas de formulación y gestión, que incluyen las demoliciones, la formulación del plan parcial, la gestión social y las pre-inversiones para habilitación del suelo.

CONCEPTO CARGA LOCAL	TOTAL COSTO (COP Miles)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
CARGA DE FORMULACIÓN Y GESTIÓN	15.035.765,640	21.926.798,440	13.781.291,710	50.743.855,790
DEMOLICIONES	1.976.240,500	2.551.047,000	1.293.987,000	5.821.274,500
Demoliciones	1.976.240,500	2.551.047,000	1.293.987,000	5.821.274,500
FORMULACIÓN	253.139,500	319.940,200	200.402,100	773.481,800
Cargas de Formulación del Plan Parcial	253.139,500	319.940,200	200.402,100	773.481,80
GESTIÓN SOCIAL	8.234.303,030	13.566.247,460	8.460.681,470	30.261.231,960
Gestión Social	8.234.303,030	13.566.247,460	8.460.681,470	30.261.231,960
PREINVERSIONES y HABILITACIÓN DEL SUELO	4.572.082,610	5.489.563,780	3.826.221,140	13.887.867,530

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

30
x



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **201** DE **11 ABR 2019** Pág. 12 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

CONCEPTO CARGA LOCAL	TOTAL COSTO (COP Miles)			TOTAL PLAN PARCIAL
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	
Pre-inversiones habilitación del suelo	1.314.850,120	1.661.824,460	1.040.923,010	4.017.597,590
Gestión predial	1.175.044,630	1.485.125,860	930.243,670	3.590.414,160
Gestión ERU	2.082.187,860	2.342.613,460	1.855.054,460	6.279.855,780

Nota: Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de octubre de 2018

Para el cálculo del valor de las cargas del plan parcial, se realizaron presupuestos de referencia, los cuales se encuentran anexos al Documento Técnico de Soporte.

C. VENTAS ESTIMADAS DEL PLAN PARCIAL

Las áreas vendibles permitidas por producto inmobiliario en el presente plan parcial son:

USO	ÁREA VENDIBLE (m2)			TOTAL PLAN PARCIAL
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	
Vivienda	74.040,00	87.240,00	61.440,00	222.720,00
Comercio zonal	5.936,39	5.575,75	-	11.512,14
Comercio metropolitano	7.602,12	8.224,48	15.129,11	30.955,71
Servicios personales	4.884,98	4.625,71	3.421,12	12.931,81
Servicios empresariales	1.395,70	1.321,63	977,46	3.694,79
TOTAL PPRU	93.859,19	106.987,57	80.967,69	281.814,45

Para el cálculo del valor de ventas asociado a las áreas resultantes del plan parcial, se utilizaron valores de referencia tomados de información de mercado asociados a los usos relacionados en el presente plan parcial. Estos estudios se encuentran anexos al Documento Técnico de Soporte. De este modo, los valores de venta utilizados por m2 son:

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE 11 ABR 2019 Pág. 13 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

USO	PRECIO DE VENTA POR M2 (COP Miles)
Vivienda	3.906,21
Comercio zonal	7.421,80
Comercio metropolitano	7.421,80
Servicios personales	4.257,77
Servicios empresariales	4.257,77

Nota: Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de octubre de 2018

USO	TOTAL VENTAS ESTIMADAS (COP Miles)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
Vivienda	289.215.788,40	340.777.760,40	239.997.542,40	869.991.091,20
Comercio zonal	44.058.699,30	41.382.101,35	-	85.440.800,65
Comercio metropolitano	56.421.414,22	61.040.445,66	112.285.228,60	229.747.088,48
Servicios personales	20.799.121,29	19.695.209,27	14.566.342,10	55.060.672,66
Servicios empresariales	5.942.569,59	5.627.196,57	4.161.799,86	15.731.566,02
TOTAL PPRU	416.437.592,80	468.522.713,25	371.010.912,96	1.255.971.219,01

Nota: Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de octubre de 2018

D. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN

En particular, el aporte es el valor del suelo objeto de reparto (incluyendo terreno y construcción), más los aportes de capital requeridos para la construcción y desarrollo de las cargas del plan parcial.

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

71
X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE 11 ABR 2019 Pág. 14 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

De igual forma, los beneficios son los metros cuadrados de área vendible, que se traducen en ventas. La diferencia entre la participación porcentual del aporte y los beneficios que tiene cada Unidad de Actuación o de Gestión, es un desequilibrio.

A continuación, se presenta el cálculo desarrollado:

RUBRO	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	Total Plan Parcial
Aporte Suelo -Valor en COP Miles	\$ 54.585.463,92	\$ 63.577.510,32	\$ 42.482.852,13	\$ 160.645.826,37
Aporte Cargas - Valor en COP Miles	\$ 22.294.752,19	\$ 34.965.916,54	\$ 18.533.093,20	\$ 75.793.761,93
Total Aporte -Valor en COP Miles	\$ 76.880.216,11	\$ 98.543.426,86	\$ 61.015.945,33	\$ 236.439.588,30
Participación Aporte -Valor en %	32,52%	41,68%	25,81%	100,00%

Beneficios (Ventas Estimadas) - Valor En COP Miles	\$ 416.437.592,80	\$ 468.522.713,25	\$ 371.010.912,96	\$ 1.255.971.219,01
Participación Beneficios - Valor En %	33,16%	37,30%	29,54%	100,00%

Equilibrio				
Aporte en Equilibrio - Valor en COP Miles	\$ 78.403.367,48	\$ 88.191.966,44	\$ 69.844.254,38	\$ 236.439.588,30
% Aporte en Equilibrio - Valor en %	33,16%	37,30%	29,54%	100,00%
Compensación - Valor en COP Miles	\$ 1.523.151,37	- \$ 10.351.460,42	\$ 8.828.309,05	\$ 0,00
% Compensación Sobre Total Aportes	0,65%	-4,38%	3,73%	0,00%

Nota: Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de octubre de 2018

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE 11 ABR 2019 Pág. 15 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

De acuerdo a lo anterior, las unidades 1 y 3 tendrán que compensar a la unidad 2 de la siguiente manera:

Unidad	Valor a compensar a la UAU/UG 2
UAU/UG 1	\$ 1.523.151,37
UAU/UG 3	\$ 8.828.309,05
Total compensación	\$ 10.351.460,42

Nota: Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de octubre de 2018

E. METODOLOGÍA DE APLICACIÓN PARA FACTORES DE CONVERSIÓN

Para el desarrollo del presente plan parcial se podrán realizar las combinaciones de productos inmobiliarios que respondan a los comportamientos o a la demanda del mercado en el momento de la ejecución del proyecto, manteniendo el reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la aplicación de factores de conversión al área vendible indicada en el presente Decreto.

La base para calcular los factores de conversión son los precios de venta por tipo de uso:

USO	PRECIO DE VENTA POR M2 (COP Miles)
Vivienda	3.906,21
Comercio zonal	7.421,80
Comercio metropolitano	7.421,80
Servicios personales	4.257,77
Servicios empresariales	4.257,77

Nota: Cifras expresadas en miles de pesos colombianos de octubre de 2018

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

22
8



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE 11 ABR 2019 Pág. 16 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

Los factores de conversión para los diferentes usos que el plan parcial ofrece son equivalencias que se usan para calcular los metros cuadrados vendibles finales (Z) de un determinado uso que se pueden obtener a partir de la disminución de los metros cuadrados vendibles iniciales (Y) de otro uso.

Una vez definidos los precios promedio se determina la razón del precio inicial sobre el final, así:

Factor de conversión (Y a Z) = Precio del uso Y / Precio del uso Z

Ejemplo:

Factor de conversión para el aumento del uso residencial mediante disminución del uso comercio metropolitano.

Factor de conversión (Y: Comercio Zonal a Z: Residencial) = \$7.421,80/\$3.906,21 = 1,90

Esto significa que por cada m2 vendible del uso de comercial zonal que se disminuya (Y m2 inicial) se tendrá aumentar 1,90 m2 vendibles del uso residencial (Z m2 final).

A continuación, se presenta la tabla de factores de conversión para los usos ofrecidos en el Plan:

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 201 DE 11 ABR 2019

Pág. 17 de 17

ANEXO 3

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela”

Uso Inicial	Uso Final				
	Vivienda	Comercio zonal	Comercio metropolitano	Servicios personales	Servicios empresariales
Comercio zonal	1,90	1,00	1,00	1,74	1,74
Comercio metropolitano	1,90	1,00	1,00	1,74	1,74
Servicios personales	1,09	0,57	0,57	1,00	1,00
Servicios empresariales	1,09	0,57	0,57	1,00	1,00

Para hacer efectiva la aplicación de los factores de conversión descritos en la tabla anterior, se deberán cumplir las condiciones descritas en el Artículo 49 del presente Decreto.

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

33
9