



ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

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 y los costos de imprevistos, 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, a los cuales se les descuentan los egresos del PPRU para obtener el valor residual del suelo.

En este anexo se presenta el procedimiento y la información relacionada con el reparto equitativo de cargas y beneficios del PPRU, el cual parte de un modelo de usos mixtos que es indicativo, ya que atendiendo a las necesidades del mercado en el momento de la ejecución del plan parcial, podrá cambiar de acuerdo a la *metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos* del plan parcial, que garantiza el equilibrio del reparto y se describe en el presente anexo. La metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos puede aplicarse siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima permitida para el plan parcial.

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. No obstante, -deberán pagarse las cargas establecidas, en función de las cantidades representativas según el tipo de carga (Metros Cuadrados, Meses, Unidades, etc) al valor que corresponda en el momento de su ejecución.





ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

PROCEDIMIENTO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Dado que el presente PPRU está conformado por seis 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:

- a. Establecer y cuantificar las cargas del Plan Parcial.
- b. Determinar y cuantificar las ventas estimadas del Plan Parcial.
- c. Cuantificación de los costos directos e indirectos de los productos inmobiliarios del Plan Parcial.
- d. Calcular el valor residual del suelo resultante de la aplicación de la norma del Plan Parcial.
- e. Establecer el reparto de cargas y beneficios entre las unidades de actuación urbanística.
- f. Metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos

A. CARGAS DEL PLAN PARCIAL

Las cargas del plan parcial están compuestas por las *cargas físicas*, que se calculan en m2 y luego se convierten en miles de pesos, y *las otras cargas*, que incluyen las cargas de formulación, gestión, mitigación de impactos, patrimoniales y de redes hidráulicas, las cuales se calculan en miles de pesos. El total de cargas corresponden a \$13.591.225,67 miles de pesos del 2014 como se muestra en la siguiente tabla:

| CARGAS TOTALES DEL PLAN PARCIAL | |
|----------------------------------|------------------|
| TIPO CARGA | VALOR MILES \$ |
| CARGAS FISICAS | \$ 3.433.838,70 |
| OTRAS CARGAS | \$ 10.157.387,22 |
| Cargas de Formulación | \$ 1.050.000,00 |
| Cargas de Gestión | \$ 2.446.150,68 |
| Cargas de Mitigación de Impactos | \$ 1.661.236,54 |
| Cargas Patrimoniales | \$ 2.400.000,00 |
| Redes Hidráulicas | \$ 800.000,00 |
| Costos de Imprevistos | \$ 1.800.000,00 |





073

DE 6 FEB 2015

Página 3 de 24

Continuación del Anexo 2 del Decreto No.

ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| CARGAS TOTALES DEL PLAN PARCIAL | |
|---------------------------------|------------------|
| TIPO CARGA | VALOR MILES \$ |
| TOTAL CARGAS | \$ 13.591.225,92 |

Tabla No.01: Cargas Totales del Plan Parcial
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Nota 1: Las cargas de gestión y los costos de imprevistos que en total suman un valor de \$4.246.150,68 deben ser asumidos al momento de solicitar licencia de construcción. Las demás cargas deben ser asumidas al momento de solicitar la licencia de urbanismo

Nota 2: Las cargas patrimoniales se expresan en dinero, sin embargo sólo \$ 1'500.000 deben ser pagado en dinero, mientras el resto representa los costos de construcción de 450 m2 de equipamiento comunal público que deben ser entregados, como pago en especie

CARGAS FISICAS

Las cargas físicas del plan parcial son las obligaciones que deben asumir los promotores y/o constructores para adquirir el derecho a los aprovechamientos y beneficios que les otorga la norma del plan. Para el modelo urbanístico propuesto del Plan Parcial de La Sabana, las cargas físicas son las que conforman el componente público del plan parcial y garantizan el correcto funcionamiento del mismo.

Dentro de estas cargas se encuentran los costos de adecuación del suelo cedido para espacio público, adecuación de andenes existentes, malla vial, controles ambientales y adecuación provisional de las reservas viales, necesarias para consolidar la infraestructura pública del desarrollo urbanístico. Estas cargas se discriminan en metros cuadrados en la siguiente tabla:

Tabla No.02: Cargas físicas por UAU/UG

| CARGAS FISICAS | UAU / UG 1 | UAU / UG 2 | UAU / UG 3 | UAU / UG 4 | UAU / UG 5 | UAU / UG 6 | TOTAL M2 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|
| Adecuación Cesión de Espacio Público - Plazoletas | 618,87 | 671,31 | - | 449,90 | 987,93 | 719,70 | 3.447,71 |
| Adecuación Cesión Espacio Público Existente Redefinido | 37,11 | 0,77 | 23,30 | - | 350,73 | - | 411,91 |
| Adecuación Cesión Andenes Malla Vial Local | 39,05 | 1,38 | 14,92 | 54,60 | - | - | 109,95 |
| Adecuación Vía Malla Vial Local | 923,97 | - | - | - | - | - | 923,97 |

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



BOGOTÁ
HUMANANA



073

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. DE 26 FEB 2015 Página 4 de 24

ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Adecuación Control Ambiental (Nuevo) | 1.033,90 | - | 311,08 | - | 604,34 | 18,07 | 1.967,39 |
| Adecuación Control Ambiental (Espacio público redefinido) | - | - | 237,67 | - | - | - | 237,67 |
| Adecuación Espacio Público Existente | 928,10 | 796,06 | 274,87 | 468,36 | 1.023,28 | 705,26 | 4.195,93 |
| Adecuación Provisional Malla Vial Arterial - Anden | 1.060,40 | - | 231,37 | - | 246,11 | - | 1.537,88 |
| Adecuación Provisional Malla Vial Arterial - Prado | 619,65 | - | 154,89 | - | 41,58 | - | 816,12 |
| TOTAL | 5.261,05 | 1.469,52 | 1.248,10 | 972,86 | 3.253,97 | 1.443,03 | 13.648,53 |

Valores expresados en M2.

Para calcular los costos de las cargas físicas se tomaron los costos de mercado a pesos de 2014. La adecuación de los metros cuadrados de cargas físicas para toda el área del plan parcial equivale a \$3.433.838,70 miles de pesos del 2014 como se desglosa en la siguiente tabla:

Tabla No.03: Costo cargas físicas por UAU/UG

| COSTO CARGAS FISICAS | UAU / UG 1 | UAU / UG 2 | UAU / UG 3 | UAU / UG 4 | UAU / UG 5 | UAU / UG 6 | TOTAL \$ |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Adecuación Cesión de Espacio Público - Plazoletas | \$ 154.717,50 | \$ 167.827,50 | \$ - | \$ 112.475,00 | \$ 246.982,50 | \$ 179.925,00 | \$ 861.927,50 |
| Adecuación Cesión Espacio Público Existente Redefinido | \$ 9.277,50 | \$ 192,50 | \$ 5.825,00 | \$ - | \$ 87.682,50 | \$ - | \$ 102.977,50 |
| Adecuación Cesión Andenes Malla Vial Local | \$ 9.762,50 | \$ 345,00 | \$ 3.730,00 | \$ 13.650,00 | \$ - | \$ - | \$ 27.487,50 |
| Adecuación Vía Malla Vial Local | \$ 351.108,60 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 351.108,60 |
| Adecuación Control Ambiental | \$ 361.865,00 | \$ - | \$ 108.878,00 | \$ - | \$ 211.519,00 | \$ 6.324,50 | \$ 688.586,50 |
| Adecuación Control Ambiental (Espacio público redefinido) | \$ - | \$ - | \$ 83.184,50 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 83.184,50 |
| adecuación Espacio Público Existente | \$ 204.182,00 | \$ 175.133,20 | \$ 60.471,40 | \$ 103.039,20 | \$ 225.121,60 | \$ 155.157,20 | \$ 923.104,60 |
| adecuación Provisional Malla Vial Arterial - Anden | \$ 233.288,00 | \$ - | \$ 50.901,40 | \$ - | \$ 54.144,20 | \$ - | \$ 338.333,60 |

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



BOGOTÁ
HUMANANA



073

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. DE 26 FEB 2015 Página 5 de 24

ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| | | | | | | | |
|--|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Adecuación Provisional Malla Vial Arterial - Prado | \$ 43.375,50 | \$ - | \$ 10.842,30 | \$ - | \$ 2.910,60 | \$ - | \$ 57.128,40 |
| TOTAL | \$ 1.367.576,60 | \$ 343.498,20 | \$ 323.832,60 | \$ 229.164,20 | \$ 828.360,40 | \$ 341.406,70 | \$ 3.433.838,70 |
| PORCENTAJE | 39,8% | 10,0% | 9,4% | 6,7% | 24,1% | 9,9% | 100,0% |

Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Las cargas físicas corresponden al modelo urbanístico definido en el plan parcial por tanto, el porcentaje de participación de cada unidad no es equivalente al que le debe corresponder a cada una en proporción a los beneficios. Por esta razón con base en las otras cargas se definirá el equilibrio del reparto.

OTRAS CARGAS

Se definen otras cargas adicionales a las cargas físicas, las cuales resultan de la caracterización socio económica para viabilizar el desarrollo del plan parcial. Están compuestas por las cargas de formulación, gestión, mitigación de impactos, patrimoniales y de redes hidráulicas, y su cálculo se realiza dimensionando los conceptos que corresponden a cada una, como se especifica posteriormente. Los rubros totales asociados a otras cargas serán reembolsables en el caso de que no se necesiten. La tabla siguiente presenta la síntesis de las otras cargas.

| COSTO TOTAL OTRAS CARGAS | |
|----------------------------------|-------------------------|
| TIPO CARGA | VALOR MILES \$ |
| Cargas de Formulación | \$ 1.050.000,00 |
| Cargas de Gestión | \$ 2.446.150,68 |
| Cargas de Mitigación de Impactos | \$ 1.661.236,54 |
| Cargas Patrimoniales | \$ 2.400.000,00 |
| Redes Hidráulicas | \$ 800.000,00 |
| Imprevistos | \$ 1.800.000,00 |
| COSTO TOTAL | \$ 10.157.387,22 |

Tabla No.04: Costo total otras cargas

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



BOGOTÁ
HUANA



ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Nota 1: Las cargas de gestión y los costos de imprevistos que en total suman un valor de \$4.246.150,68 deben ser asumidas al momento de solicitar licencia de construcción. Las demás cargas deben ser asumidas al momento de solicitar la licencia de urbanismo

Nota 2: Las cargas patrimoniales se expresan en dinero, sin embargo sólo \$ 1'500.000 deben ser pagado en dinero, mientras el resto representa los costos de construcción de 450 m2 de equipamiento comunal público que deben ser entregados, como pago en especie

- **Cargas de Formulación:** Corresponden a todos los costos de estudios técnicos, gastos y honorarios que se requieren para estructurar la propuesta de diagnóstico del sector y formulación de la norma de plan parcial, crear los espacios de participación con los propietarios para discutirla y realizar todas las gestiones ante la Secretaría de Planeación y demás entidades hasta lograr su viabilidad técnica y aprobación a través de la expedición del decreto que adopta el Alcalde Mayor.

| ACTIVIDADES Y ESTUDIO DEL PROCESO DE FORMULACIÓN | |
|--|--|
| 1 | FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN |
| 1.1 | Componente Urbanístico: Diagnóstico y formulación del modelo de ocupación, diseño urbano, definición del componente público y privado. |
| 1.2 | Simulación urbanístico financiera, viabilidad económica y reparto de cargas y beneficios. |
| 1.3 | Elaboración del decreto reglamentario del plan parcial con concepto jurídico. |
| 1.4 | Elaboración del documento técnico de soporte, cartográfico, anexos y renders. |
| 2 | ESTUDIOS TÉCNICOS |
| 2.1 | Asesoría Jurídica |
| 2.2 | Caracterización socio-económica, estrategias de gestión, programas y proyectos. |
| 2.3 | Estrategia de comunicación y participación. |
| 2.4 | Estudio de movilidad, tránsito y transporte. |
| 2.5 | Estudio de ruido. |
| 2.6 | Análisis de mercados inmobiliarios y avalúos comerciales. |
| 2.7 | Estudio y proyección de la infraestructura de redes hidráulicas y sanitarias. |
| 2.8 | Estudio patrimonial y trámite ante el Ministerio de Cultura. |

Tabla No.05: Actividades y Estudios del proceso de Formulación

- **Cargas de Gestión:** Corresponden a todos los costos y gastos requeridos para la consolidación de las Unidades de Actuación o de Gestión según el caso, una vez sea adoptado el decreto y se





ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

vayan a desarrollar los proyectos inmobiliarios. Para el cálculo de estas cargas se consideraron los siguientes aspectos:

| CARGAS DE GESTIÓN |
|--|
| Trámite de delimitación de las unidades de actuación con respectiva elaboración de D.T.S y decreto, en caso de requerirse. |
| Campaña pedagógica y de comunicación para la vinculación de propietarios y/o inversionistas al proceso de ejecución de los proyectos. |
| Costos de constitución y puesta en marcha de la entidad gestora y de los instrumentos que requiera para su funcionamiento. |
| Comisiones y/o costos de los procesos de expropiación, en caso de requerirse. |
| Honorarios y costos de asesoría y acompañamiento para asegurar la aplicación adecuada de la norma, especialmente para el reparto de cargas y beneficios. |
| Las demás que se requieran para asegurar la consolidación del suelo y la ejecución de los proyectos. |

Tabla No.06 Descripción general de las cargas de gestión

Las cargas de gestión del suelo de cada unidad de actuación y/o gestión dependen de la actual situación jurídica y social de cada uno de los predios que la componen, es por esto que para este plan parcial las cargas de gestión se han diferenciado en dos: las asociadas a la entidad gestora privada que corresponden al estimado de las unidades 1, 3 y 5; y las asociadas a la entidad gestora pública que corresponden al estimado de las unidades 2 y 4. Adicionalmente y en el caso de que se necesiten adelantar procesos jurídicos, se calcula el estimado que corresponde a la unidad de actuación y/o gestión 6, como se muestra en la siguiente tabla:

| TIPO CARGA | VALOR MILES \$ |
|---|------------------------|
| Cargas de Gestión | \$ 4.246.150,68 |
| Asociadas Entidad Gestora Privada UAU 1 - 3 - 5 | \$ 444.108,00 |
| Asociadas Entidad Gestora Pública UAU 2 - 4 | \$ 3.492.042,68 |
| Asociadas Entidad Gestora Pública y/o Privada UAU 6 | \$ 310.000,00 |

Tabla No.07 Costo de las cargas de gestión
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

▪ **Cargas de Mitigación de Impactos:**

| SÍNTESIS CARGAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS | |
|--|---------------|
| Factor de movilización propietarios, poseedores | \$ 60.368,00 |
| Factor por pérdida de ingresos formales por actividad productiva | \$ 620.928,00 |
| Factor por pérdida de ingresos y ventas populares | \$ 295.680,00 |



ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| SÍNTESIS CARGAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS | |
|---|------------------------|
| Factor por pérdida de ingresos propietarios por renta | \$ 208.393,86 |
| Factor de traslado arrendatarios | \$ 130.166,08 |
| Factor de vivienda de reposición | \$ 51.073,00 |
| Factor reasentamiento de emergencia | \$ 36.960,00 |
| Movilidad, señalización, mitigación, SMD | \$ 257.667,60 |
| TOTAL | \$ 1.661.236,54 |

Tabla No.08 Síntesis de cargas de mitigación de impactos
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Mitigación de impactos sociales: Su objetivo es minimizar los efectos de las intervenciones del plan parcial sobre las actividades económicas y sociales de la población, que de manera involuntaria deban trasladarse o reubicarse. Para orientar el cálculo de estas cargas se tomó como referente el Decreto Distrital 329 de 2006 que define las compensaciones por impactos en la población y sus actividades económicas cuando se llevan a cabo proyectos de interés público. Aunque su aplicación no es una exigencia en este caso, se tomó como guía para facilitar dicho cálculo, pero además se tuvieron en cuenta otros aspectos específicos identificados en la caracterización socio-económica realizada dentro del proceso de formulación del plan parcial y que se describen a continuación:

| | |
|---|--|
| Factor de Movilización (Gastos de mudanza) | Para reconocer los costos de traslado a propietarios y/o poseedores residentes o con actividades económicas activas. |
| Factor por pérdida de ingresos (por actividad productiva o renta) | Se reconoce una compensación por lucro cesante. |
| Factor de traslado para arrendatarios | Reconocimiento para contribuir con los gastos de mudanza de arrendatarios. |
| Factor de reposición de vivienda | Reconocimiento para propietarios o poseedores que residan en el sector al momento de la intervención y que el valor comercial de su inmueble sea inferior al de una vivienda de interés prioritario. |
| Otros costos de mitigación | Los demás que aparezcan en el proceso de consolidación y que a juicio de la entidad gestora deban ser atendidos. |

Tabla No.09 Descripción de las compensaciones para mitigación de impactos

La siguiente tabla discrimina los conceptos que sirvieron de base para el cálculo de los diferentes conceptos de las cargas de mitigación. Es de aclarar que la base se tomó de la caracterización socio-económico realizada al inicio del proceso de formulación y que se actualizó en dos ocasiones con fuentes secundarias posteriormente. En el momento en que se inicie la ejecución del plan parcial se deberá actualizar con fuente primaria y realizar los ajustes que sean del caso.



ANEXO 2
Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| CÁLCULO DE CARGAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Factor | | | Total (Miles SCOP) |
| Factor de movilización propietarios, poseedores | Base propietarios UAU 2 y 4 | | \$ 60.368,00 |
| Propietarios sin actividad Productiva (1 SMLV) | Propietarios | 34 | \$ 20.944,00 |
| Propietarios o arrendatarios con actividad Productiva (2 SMLV) | | 32 | \$ 39.424,00 |
| Factor por pérdida de ingresos | | | \$ 1.125.001,86 |
| Factor por pérdida de ingresos formales por actividad productiva | Empresas | 32 | \$ 620.928,00 |
| Factor por pérdida de ingresos ventas populares | Ventas Populares | 40 | \$ 295.680,00 |
| Factor por pérdida de ingresos propietarios por renta (Tope 22 SMLV) | Propietarios por renta | 23 | \$ 208.393,86 |
| Factor de traslado arrendatarios | | | \$ 130.166,08 |
| Por actividad productiva informales (3 SMLV) | Arrendatarios | 40 | \$ 73.920,00 |
| Por actividad productiva formales | | 23 | \$ 56.246,08 |
| <i>Menores al tope (3 SMLV)</i> | | 1 | \$ 2.038,08 |
| <i>Mayores al tope (3 SMLV)</i> | | 22 | \$ 54.208,00 |
| Factor de vivienda de reposición | Avalúo 2014 | Vr máx. VIS tipo I | \$ 51.073,00 |
| PHS MZ11 | | | |
| Predio CL 16 17 33 GJ 1 | \$ 16.972.000,00 | \$ 43.120.000,00 | \$ 26.148,00 |
| Predio CL 16 17 33 GJ 2 | \$ 22.624.000,00 | \$ 43.120.000,00 | \$ 20.496,00 |
| MZ12 | | | |
| Predio K15 17 29 ap. 201 | \$ 38.691.000,00 | \$ 43.120.000,00 | \$ 4.429,00 |
| Factor reasentamiento de emergencia | No. Predios con problemas jurídicos | Meses | \$ 36.960,00 |
| 1 SMLV por 6 meses | 10 | 6 | \$ 36.960,00 |
| Movilidad, señalización, mitigación SDM | | | \$ 257.667,60 |
| TOTAL CARGAS MITIGACIÓN DE IMPACTOS | | | \$ 1.661.236,54 |

Tabla No.10 Síntesis del cálculo de cargas de mitigación
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.



073

ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

El cálculo de cada uno de los factores definidos en la tabla se aplica de conformidad con el Decreto 329 de 2006 como se mencionó anteriormente. Sin embargo es importante aclarar que para presupuestar los factores de pérdida de ingresos, se tomó como base la información de la Cámara de Comercio de Bogotá sobre el tamaño de las empresas, y se aplicó un factor de productividad de los activos para estimar la utilidad neta de cada tipo de empresa, aunque en las ventas populares puede ser inferior a un salario mínimo, se coloca éste como el básico a definir. La tabla siguiente, muestra el resultado:

| FPI POR ACTIVIDAD ECONOMICA FORMAL | | | | | |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|
| | UTILIDAD MES (SMLV) | UTILIDAD NETA MES \$ | FACTOR PÉRDIDA INGRESOS FPI | No EMPRESAS | TOTAL FACTOR COMPENSACIÓN |
| | \$ 616,00 | | 12 | | |
| Ventas Populares | 1 | \$ 616,00 | \$ 7.392,00 | 40 | \$ 295.680,00 |
| Microempresa | 2 | \$ 1.232,00 | \$ 14.784,00 | 22 | \$ 325.248,00 |
| Pequeña Empresa | 4 | \$ 2.464,00 | \$ 29.568,00 | 10 | \$ 295.680,00 |
| TOTAL | | | | | \$ 916.608,00 |

Tabla No.11 cálculo de cargas de mitigación por pérdida de ingresos
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Mitigación del componente de movilidad: Estos costos hacen parte de las cargas de mitigación y corresponden a las acciones que se deben implementar en la malla vial de la zona de influencia del área de planificación, según exigencia de la Secretaria de Movilidad, para garantizar el correcto funcionamiento de los flujos peatonales y vehiculares que atraerán los proyectos. Se incorporan las acciones correspondientes al diseño de señalización vertical y demarcación y a las acciones para garantizar las condiciones operativas las cuales están definidas por el Estudio de Transito que hace parte del expediente de la formulación y cuya síntesis se presenta a continuación. Para efectos de establecer los costos de estas acciones se tomó como referencia la lista de precios de la Secretaria de Movilidad actualizados a 2014.

| COSTOS DE MOVILIDAD | |
|---------------------|-----------------|
| ITEM | COSTO (Miles de |





ANEXO 2
Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| COSTOS DE MOVILIDAD | | SCOP) |
|---|---|----------------------|
| SEÑALIZACIÓN VERTICAL | | \$ 3.691,93 |
| DEMARCACIÓN HORIZONTAL | | \$ 58.773,62 |
| Condiciones operativas | Adopción protocolo de operación y manejo de los vehículos de carga | \$ 30.000,00 |
| | Implementación sistema de control de acceso a parqueaderos (3 accesos) | \$ 15.000,00 |
| | Suministro e instalación de las cámaras para detección remota de infracciones asociadas al uso comercial propuesto. | \$ 100.000,00 |
| | Generación y socialización del manual de buenas prácticas en seguridad vial. | \$ 5.000,00 |
| SUBTOTAL (Valor a 2012) | | \$ 212.465,55 |
| Valor a 2013 | | \$ 223.088,83 |
| Valor a 2014 | | \$ 234.243,27 |
| Imprevistos 10% | | \$ 23.424,33 |
| Total | | \$ 287.667,60 |
| Nota 1: Las cantidades de señalización y demarcación se calcularon sin tener en cuenta los desperdicios. | | |
| Nota 2: Los costos de señalización y demarcación están calculados con base en precios institucionales manejados por la secretaría de movilidad. | | |

Tabla No.12 Síntesis costos de movilidad
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014

- **Cargas patrimoniales:** Son resultado de la concertación entre el quipo promotor y consultor del plan parcial, las entidades distritales y el Ministerio de Cultura. La destinación de estas cargas fue definida por la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura y la síntesis se presenta a continuación:

| Prioridades de Inversión | Porcentaje de distribución de las cargas patrimoniales | Cifra en dinero (en pesos colombianos de 2013) | Equivalencia en m2 construidos |
|--|--|--|--------------------------------|
| Realización del concurso de anteproyecto arquitectónico del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo denominado La Sabana según la delimitación contenida en el artículo 3. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. | 42% | \$ 1.000.000.000,00 | No aplica |
| Contratación de estudios para la Formulación de la fase II del PEMP de la Estación de la Sabana. | 21% | \$ 500.000,00 | No aplica |
| Destinación de m2 de construcción en el proyecto para un equipamiento comunal pública de nivel distrital con uso cultural. | 37% | No aplica | 450 m2 |
| TOTAL | 100% | \$ 1.500.000.000,00 | 450 m2 |

Tabla No.13 Destinación de las cargas patrimoniales
Fuente: oficio MC-019287-EE-2013 del Ministerio de Cultura.



ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

- **Imprevistos:** Para garantizar el desarrollo continuo y eficiente del plan parcial y en el entendido que los proyectos urbanos de esta escala pueden tener variaciones por las diferencias temporales en que se proyectan y en que se ejecutan, se ha estimado un monto para imprevistos de \$1.800.000 miles de pesos de 2014, los cuales se solicitaran solamente en caso necesario, serán totalmente reembolsables y forman parte de las otras cargas del plan parcial. La entidad gestora que se constituya autorizara los pagos relacionados con los imprevistos según el cronograma acordado con los operadores públicos y/o privados según sea el caso.

B. BENEFICIOS O APROVECHAMIENTOS

Los beneficios del plan parcial son los metros cuadrados que se adquieren por parte del promotor y/o constructor, como derecho para construir y vender los proyectos inmobiliarios de una unidad de actuación urbanística, una vez se realizan las cesiones que garantizan la conformación de la estructura pública propuesta para dicha unidad. Al final éstos se traducen en los ingresos que se obtienen por las ventas. El Plan Parcial La Sabana asume un modelo de oferta de inmuebles representados en una diversidad de usos apropiados para este sector estratégico de la ciudad, como son: comercio, vivienda y servicios.

Para el cálculo de los ingresos o ventas, dentro del plan parcial se determinan los precios de venta de los productos inmobiliarios, que se definieron de manera concertada entre los propietarios y las entidades, con base en una exploración de mercado inmobiliario y precios de referencia de Galería Inmobiliaria de productos asimilables. La siguiente tabla muestra los precios que se definieron.

| USOS | PRECIO M2 |
|------------------------------------|-------------|
| Vivienda VIP | \$ 959,00 |
| Vivienda multifamiliar E3 | \$ 2.850,00 |
| Comercio escala vecinal hasta 500 | \$ 4.000,00 |
| Comercio escala zonal para VIP | \$ 4.000,00 |
| Comercio escala zonal 500 - 2000 | \$ 6.000,00 |
| Comercio escala urbana 2000 - 6000 | \$ 6.000,00 |
| Servicios personales | \$ 5.000,00 |
| Servicios empresariales | \$ 5.000,00 |

Tabla No.14 Precios de venta por m2 vendible de los productos inmobiliarios
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

La tabla siguiente sintetiza el aprovechamiento total adoptado, dentro del modelo de ocupación, estimados en metros cuadrados vendibles que le corresponden a cada unidad de actuación y las ventas estimadas en pesos colombianos en un modelo estático para el año 2014.





ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| SINTESIS BENEFICIOS | | | | | | | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------|------------|-------------------|
| USO | | UAU / UG 1 | UAU / UG 2 | UAU / UG 3 | UAU / UG 4 | UAU / UG 5 | UAU / UG 6 | TOTAL M2 | TOTAL \$ |
| Vivienda VIP | M2 | 0,00 | 5.220,00 | 0,00 | 7.380,00 | 0,00 | 0,00 | 12.600,00 | |
| | \$ | \$ - | \$ 5.005.980,00 | \$ - | \$ 7.077.420,00 | \$ - | \$ - | | \$ 12.083.400,00 |
| Vivienda multifamiliar E3 | M2 | 40.038,10 | 0,00 | 18.743,08 | 0,00 | 33.960,94 | 0,00 | 92.742,12 | |
| | \$ | \$ 114.108.585,00 | \$ - | \$ 53.417.778,00 | \$ - | \$ 96.788.686,98 | \$ - | | \$ 264.315.049,98 |
| Comercio Esc Vecinal hasta 500 | M2 | 0,00 | 180,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 180,00 | |
| | \$ | \$ - | \$ 720.000,00 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | | \$ 720.000,00 |
| Comercio Esc Zonal para VIP | M2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 630,00 | 0,00 | 0,00 | 630,00 | |
| | \$ | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 2.520.000,00 | \$ - | \$ - | | \$ 2.520.000,00 |
| Comercio Esc Zonal 500 - 2000 | M2 | 0,00 | 0,00 | 1.521,20 | 0,00 | 0,00 | 1.310,69 | 2.831,89 | |
| | \$ | \$ - | \$ - | \$ 9.127.200,00 | \$ - | \$ - | \$ 7.864.125,12 | | \$ 16.991.325,12 |
| Comercio Esc Urbana 2000 - 6000 | M2 | 2.655,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.519,98 | 0,00 | 7.174,98 | |
| | \$ | \$ 15.930.000,00 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 27.119.856,00 | \$ - | | \$ 43.049.856,00 |
| Servicios personales | M2 | 4.353,00 | 0,00 | 1.521,20 | 0,00 | 1.624,79 | 1.436,54 | 8.935,54 | |
| | \$ | \$ 21.765.000,00 | \$ - | \$ 7.606.000,00 | \$ - | \$ 8.123.960,00 | \$ 7.182.720,00 | | \$ 44.677.680,00 |
| Servicios empresariales | M2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.809,66 | 0,00 | 3.809,66 | |
| | \$ | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 19.048.320,00 | \$ - | | \$ 19.048.320,00 |
| TOTAL | M2 | 47.046,10 | 5.400,00 | 21.785,48 | 8.010,00 | 43.915,37 | 2.747,23 | 128.904,19 | |
| | \$ | \$ 151.803.585,00 | \$ 5.725.980,00 | \$ 70.150.978,00 | \$ 9.597.420,00 | \$ 151.080.822,98 | \$ 15.046.845,12 | | \$ 403.405.631,10 |
| Participacion | % | 37,63% | 1,42% | 17,39% | 2,38% | 37,45% | 3,73% | | 100% |

Tabla No. 15. Área Vendible y ventas estimadas por UAU / UG.
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

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



ISO 9001:2008
NTC GP 1000:2005
BUREAU VERITAS
Certificación



2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HURANA



ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

El modelo presenta una distribución de usos que es indicativa, la cual puede ser ajustada en el momento en que se realice el desarrollo de la unidad, siempre y cuando se aplique la *metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos* desarrollables. Con esta metodología los promotores inmobiliarios pueden realizar las combinaciones que les convenga en el futuro a partir de los análisis de mercado para determinar los precios y calcular sus correspondientes beneficios asumiendo en todo caso las cargas predeterminadas sin desequilibrar el sistema de reparto. La metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos puede aplicarse siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima permitida para el plan parcial.

C. COSTOS

Los costos directos

Se calculan a partir de los costos de construcción de los productos inmobiliarios y de las cargas. Los costos de construcción fueron tomados a partir de los costos unitarios para cada tipo de producto, con base en los archivos de presupuesto de varios constructores consultados por el equipo de formulación del plan parcial.

| Construcción Productos Inmobiliarios | 227.691,47 | | \$ 237.584.241,37 |
|--------------------------------------|------------|----------|-------------------|
| Vivienda VIP | 14.318,18 | 550,00 | \$ 7.875.000,00 |
| Vivienda multifamiliar E3 | 118.900,16 | 975,00 | \$ 115.927.653,50 |
| Comercio Esc Vecinal hasta 500 | 230,77 | 1.000,00 | \$ 230.769,23 |
| Comercio Esc Zonal para VIP | 807,69 | 1.000,00 | \$ 807.692,31 |
| Comercio Esc zonal 500 - 2000 | 5.663,78 | 1.100,00 | \$ 6.230.152,54 |
| Comercio Esc urbana 2000 - 6000 | 14.349,95 | 1.100,00 | \$ 15.784.947,20 |
| Comercio Esc Metropolitana + 6000 | - | | \$ - |
| Servicios personales | 17.871,07 | 1.200,00 | \$ 21.445.286,40 |
| Servicios empresariales | 4.884,18 | 1.200,00 | \$ 5.861.021,54 |
| Parqueaderos | 46.956,00 | 1.329,96 | \$ 62.449.601,76 |
| Equipamiento Comunal Privado | 3.709,68 | 262,05 | \$ 972.116,89 |

Tabla No.16 Costos directos de los productos inmobiliarios
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Los costos indirectos

Los costos indirectos son los asociados a los estudios, diseños, honorarios, y demás conceptos que tienen incidencia en los proyectos que se deben ejecutar. Se toman los estándares que se determinan en el mercado a precios del año 2014. El cuadro siguiente muestra los conceptos agregados y los valores estimados para el plan parcial La Sabana.





073

ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| COSTOS INDIRECTOS | \$ 57.188.597,59 |
| Honorarios técnicos | \$ 4.721.620,87 |
| Honorarios Gerencia y Construcción | \$ 35.005.120,23 |
| Costo de ventas | \$ 8.018.614,75 |
| Impuestos y derechos | \$ 8.222.132,89 |
| Administrativos | \$ 2.442.217,69 |
| Financieros | \$ (1.628.145,13) |
| Varios e Imprevistos | \$ 407.036,28 |

Tabla No.17 Costos indirectos de los productos inmobiliarios
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

D. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

La simulación urbanística financiera del presente Plan Parcial, se sustenta en un análisis de costos directos e indirectos y se asume una utilidad predeterminada para los inversionistas del proyecto. Los costos de las cargas se refieren al total de las cargas. Los ingresos se refieren al valor de las ventas más el factor de escalamiento.

Es importante destacar que este modelo puede variar en el momento en que se desarrolle el plan parcial, ya que los promotores inmobiliarios y constructores podrán proponer la oferta más apropiada frente a las demandas y tendencias del mercado siempre y cuando se acojan a los usos permitidos dentro de la norma adoptada por el plan parcial y se aplique la *metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos* para asegurar el equilibrio del reparto.

La siguiente tabla muestra la síntesis de la prefactibilidad:

Tabla No.18 Valor residual del suelo del PPRU La Sabana





ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| PLAN PARCIAL LA SABANA | | |
|--|--------------------------|------------------|
| Prefactibilidad Urbanístico Financiera | | |
| Miles de \$COP | | |
| Descripcion | Valor | % Sobre Ingresos |
| Ingresos | \$ 407.036.281,78 | 100% |
| Ventas Productos Inmobiliarios | \$ 403.405.631,10 | |
| Factor de Escalamiento | \$ 3.630.650,68 | |
| Egresos | \$ 358.836.563,82 | 88% |
| Costos Directos | \$ 251.175.467,29 | 62% |
| Construccion Productos Inmobiliarios | \$ 237.584.241,37 | 58% |
| Cargas | \$ 13.591.225,92 | 3% |
| Costos Indirectos | \$ 57.188.597,59 | 14% |
| Utilidad Esperada | \$ 50.065.462,66 | 12% |
| Factor de Riesgo | \$ 407.036,28 | 0% |
| Valor Residual del Suelo (Ingresos-Egresos) | \$ 48.199.717,96 | 12% |
| Area predial (M2) | 22.239,16 | |
| Valor Residual del Suelo x M2 | \$ 2.167,34 | |

Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

E. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El presente capítulo contiene las tablas que forman parte del ejercicio de reparto. Se presentan los resultados aplicables a cada una de las unidades de actuación urbanística en el momento en que se requiera su desarrollo.

La metodología del presente reparto se desarrolla bajo estos principios para que sea equitativo:

1. Los aportes se determinan por el porcentaje de participación en el área privada inicial.
2. Los beneficios deben ser proporcionales a los aportes.
3. Las cargas deben ser proporcionales a los beneficios.

Este modelo es estático porque asume una situación única en un momento determinado, en este caso, el año 2014 en términos de precios y costos para estimar los beneficios y las cargas del plan y así realizar el reparto de manera equitativa.



ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

Valoración Inicial De Los Aportes.

La base para la valoración de aportes de los propietarios, es el fruto de las negociaciones y concertaciones de los propietarios de los predios que conforman el área delimitada del Plan Parcial, y se determina por la participación del área privada inicial de cada unidad de actuación frente al área privada total del plan parcial. La distribución de la participación inicial se presenta en la siguiente tabla.

| Participación inicial | | |
|-----------------------|-------------------|-----------------|
| UAU/UG | Área privada (m2) | Participación % |
| 1 | 7.416,42 | 33,35% |
| 2 | 1.969,99 | 8,86% |
| 3 | 3.269,34 | 14,70% |
| 4 | 2.276,33 | 10,24% |
| 5 | 5.577,66 | 25,08% |
| 6 | 1.729,41 | 7,78% |
| TOTAL | 22.239,16 | 100,00% |

Tabla No.19 Participación inicial por UAU/UG
Fuente: Oficina de Catastro.

Nota: Los porcentajes de participación descritos en la anterior tabla no serán objeto de ajuste en atención a las actualizaciones topográficas a que haya lugar.

Reparto

Debido a las restricciones normativas en el modelo de ocupación propuesto los beneficios definidos para cada unidad de actuación urbanística no corresponden con los aportes de cada unidad. Así mismo, las cargas físicas del modelo tampoco coinciden con la participación en los beneficios de cada unidad de actuación urbanística, lo que implica que se deba realizar el reparto equitativo para que se equilibre, de manera que quienes se vean afectados deban ser compensados dejando de pagar otras cargas que les correspondería pero que serán pagadas por quienes no fueron afectados pero tienen la obligación.

Para equilibrar los beneficios, se aplica el porcentaje de participación a los beneficios totales en miles de pesos (\$403.405.631,10 COP\$) y el valor resultante se compara con los beneficios del modelo por unidad de actuación urbanística. De esta comparación surgen las diferencias que deben ser ajustadas, para asegurar que el porcentaje de participación inicial sea coherente con la participación en beneficios.-

Para el caso de las cargas, al igual que los beneficios, se comparan las cargas físicas del modelo con





073

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. _____ DE 26 FEB 2015 Página 18 de 24

ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

las cargas que resultan de la participación de los beneficios. Al compararlas surgen las diferencias que deben ser ajustadas, este ajuste se hace sobre el valor de otras cargas. Para el caso de las otras cargas, se calculan las que les corresponden por su participación en beneficios y se le aplica el ajuste de las cargas físicas. Al final se incorpora el valor ajustado de otras cargas y la diferencia a balancear en beneficios, como lo muestra la siguiente tabla:

| BALANCE DE LOS BENEFICIOS | | | | | | | |
|--|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| RUBRO | UAU / UG 1 | UAU / UG 2 | UAU / UG 3 | UAU / UG 4 | UAU / UG 5 | UAU / UG 6 | TOTAL |
| Participación según solo suelo | 33,35% | 8,86% | 14,70% | 10,24% | 25,08% | 7,78% | 100,00% |
| Beneficios según participación inicial | \$ 134.529.576,83 | \$ 35.734.570,28 | \$ 59.303.998,30 | \$ 41.291.344,69 | \$ 101.175.558,00 | \$ 31.370.583,00 | \$ 403.405.631,10 |
| Vr residual según participación inicial | \$ 16.143.549,22 | \$ 4.288.148,43 | \$ 7.116.479,80 | \$ 4.954.961,36 | \$ 12.141.066,96 | \$ 3.784.469,96 | \$ 48.408.675,73 |
| Beneficios S/Modelo | \$ 151.803.585,00 | \$ 5.725.980,00 | \$ 70.150.978,00 | \$ 9.597.420,00 | \$ 151.080.822,98 | \$ 15.046.845,12 | \$ 403.405.631,10 |
| Vr residual por beneficios según modelo | \$ 18.216.430,20 | \$ 687.117,60 | \$ 8.418.117,36 | \$ 1.151.690,40 | \$ 18.129.698,76 | \$ 1.805.621,41 | \$ 48.408.675,73 |
| Participación S/Modelo | 37,63% | 1,42% | 17,39% | 2,38% | 37,45% | 3,73% | 100,00% |
| Diferencia a balancear x Beneficios % | 4,28% | -7,44% | 2,69% | -7,86% | 12,37% | -4,05% | 0,00% |
| Diferencia a balancear x Beneficios miles \$ | \$ 17.274.008,17 | \$ (30.008.590,28) | \$ 10.846.979,70 | \$ (31.693.924,69) | \$ 49.905.264,98 | \$ (16.323.737,88) | \$ 0 |
| Diferencia a balancear x Vr residual miles \$ | \$ 2.072.880,98 | \$ (3.601.030,83) | \$ 1.301.637,56 | \$ (3.803.270,96) | \$ 5.988.631,80 | \$ (1.958.848,55) | \$ 0 |
| BALANCE DE LAS CARGAS | | | | | | | |
| Cargas físicas s/ beneficios | \$ 1.292.170,92 | \$ 48.740,25 | \$ 597.133,81 | \$ 81.694,43 | \$ 1.286.018,68 | \$ 128.080,61 | \$ 3.433.838,70 |
| Participación en cargas físicas s/ beneficios | 37,63% | 1,42% | 17,39% | 2,38% | 37,45% | 3,73% | 100,00% |
| Cargas físicas s/ modelo | \$ 1.367.576,80 | \$ 343.498,20 | \$ 323.832,60 | \$ 229.164,20 | \$ 828.360,40 | \$ 341.406,70 | \$ 3.433.838,70 |
| Participación % | 39,83% | 10,00% | 9,43% | 6,67% | 24,12% | 9,94% | 100,00% |
| Diferencia a balancear por diferencia norma vs | \$ (75.405,68) | \$ (294.757,95) | \$ 273.301,21 | \$ (147.469,77) | \$ 457.658,28 | \$ (213.326,09) | 0 |
| Diferencia a balancear por diferencia norma vs | -2,20% | -8,58% | 7,96% | -4,29% | 13,33% | -6,21% | 0,00% |
| Participación en otras cargas s/ beneficios | \$ 3.822.276,33 | \$ 144.174,97 | \$ 1.766.337,88 | \$ 241.654,31 | \$ 3.804.077,84 | \$ 378.865,89 | \$ 10.157.387,22 |
| Diferencia a balancear con otras cargas | \$ 3.746.870,85 | \$ (150.582,98) | \$ 2.038.839,09 | \$ 94.184,54 | \$ 4.261.736,12 | \$ 165.539,80 | \$ 10.157.387,22 |
| Reporto en Equilibrio | \$ 5.819.751,63 | \$ (3.781.613,81) | \$ 3.341.276,66 | \$ (3.709.086,42) | \$ 10.260.367,81 | \$ (1.793.308,75) | \$ 10.157.387,22 |

Tabla No.20 Reparto de cargas y beneficios
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

En la tabla anterior se aprecian los valores en negro de las unidades 1, 3 y 5, lo cual significa que deben pagar los valores correspondientes a cada unidad de actuación urbanística para compensar a las unidades 2, 4 y 6 que son deficitarias en los valores que están en rojo, para un total de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3613000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA

2214200-FT-604 Versión 02



ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

compensaciones de \$9.254.008,98 miles de pesos. Los pagos se recibirán dentro del proceso de desarrollo del plan parcial, asegurando el reparto en equilibrio.

En particular, el resultado final del reparto refleja las obligaciones que cada unidad de actuación urbanística y/o gestión debe asumir. De este modo, se evidencia que las unidades 1, 3 y 5 deben asumir además de sus cargas físicas según el modelo, las transferencias por compensaciones para las unidades 2, 4 y 6 y el valor correspondiente a otras cargas.

| SINTESIS DEL REPARTO (Miles de SCOP) | | | | |
|--|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| UAU / UG | 1 | 3 | 5 | TOTAL |
| Cargas Físicas | | | | |
| M2 | 5.261,05 | 1.248,10 | 3.253,97 | 9.763,12 |
| Costo | \$ 1.367.576,60 | \$ 323.832,60 | \$ 828.360,40 | \$ 2.519.769,60 |
| Obligaciones del Reparto | | | | |
| Total | \$ 5.819.751,63 | \$ 3.341.276,66 | \$ 10.250.367,91 | \$ 19.411.396,20 |
| Nota: Los \$19,411,396,20 comprenden los \$9,254,008,98 de las transferencias correspondientes a las compensaciones de las UAU/UG 2-4-6, más los \$10,157,387,22 de otras cargas | | | | |

Tabla No.21 Síntesis del reparto y las obligaciones para las UAU/UG 1 – 3 – 5.
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

En lo que respecta a las unidades 2, 4 y 6, reciben transferencias por un total de \$9.254.008,98 miles de pesos, y deben asumir sus cargas físicas según el modelo. Así las cosas, en el caso que lo requieran, estas unidades pueden pagar la construcción de sus cargas físicas con los recursos provenientes de las transferencias, por lo que el valor de la construcción de las cargas físicas debe ser pagado en dinero, y las transferencias libres de cargas podrán ser pagadas en dinero y/o m2 metros cuadrados en el uso de vivienda multifamiliar de estrato 3 que se desarrolle dentro del ámbito del plan parcial.

| SINTESIS DEL REPARTO (Miles de SCOP) | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| UAU / UG | 2 | 4 | 6 | TOTAL |
| Obligaciones del Reparto | | | | |
| Transferencias | \$ 3.751.613,81 | \$ 3.709.086,42 | \$ 1.793.308,75 | \$ 9.254.008,98 |
| Cargas Físicas | | | | |





ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| | | | | |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| M2 | 1.469,52 | 972,86 | 1.443,03 | 3.885,41 |
| Costo | \$ 343.498,20 | \$ 229.164,20 | \$ 341.406,70 | \$ 914.069,10 |

| | | | | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Transferencias Libres de Cargas | \$ 3.408.115,61 | \$ 3.479.922,22 | \$ 1.451.902,05 | \$ 8.339.939,88 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|

Tabla No.22 Síntesis del reparto y las obligaciones para las UAU/UG 2 – 4 – 6.
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Forma de pago de las Transferencias Libres de Cargas. Para establecer la cantidad de metros cuadrados equivalentes a las transferencias libres de cargas se toman las siguientes consideraciones:

- Se hace la conversión a un precio de \$2.725.000 (2014 COP) por m2.
- No incluyen cupo de parqueadero privado, pero se da la opción de compra.
- Se localizaran en el primer tercio de las torres en las que se cumpla el pago.
- La mitad de los apartamentos por unidad de actuación serán apartamentos interiores y la otra mitad serán apartamentos exteriores.

En consecuencia, la cantidad máxima de metros cuadrados a compensar para las unidades de actuación y/o gestión 2,4 y 6 se describe a continuación en la siguiente tabla:

| UAU/UG | 2 | 4 | 6 | Total |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Transferencias libres de cargas | \$ 3.408.115,61 | \$ 3.479.922,22 | \$ 1.451.902,05 | \$ 8.339.939,88 |
| Valor m2 vivienda estrato 3 | | | | \$ 2.725,00 |
| Compensación en m2 de vivienda estrato 3 | 1.251 | 1.277 | 533 | 3.061 |

Tabla No.23 Compensaciones en m2 para las UAU/UG 2 – 4 – 6.
Valores en miles de pesos colombianos a 2014.

Las unidades de actuación urbanística y/o gestión 1, 3 y 5 deberán asumir los pagos de las transferencias libres de cargas, de acuerdo al porcentaje de participación de cada una de estas unidades en beneficios. Cada unidad podrá establecer la forma de pago de las mismas, en dinero y/o compensaciones en metros cuadrados, previa concertación con la entidad gestora pública de las unidades 2, 4 y 6, siempre y cuando no se altere el reparto. Así, los valores máximos a pagar en dinero o metros cuadrados serán los siguientes:

| FORMA DE PAGO DE LAS COMPENSACIONES | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| UAU / UG | 1 | 3 | 5 | TOTAL |
| % Participación en Beneficios | 40,69% | 18,81% | 40,50% | 100,00% |
| M2 a pagar | 1.245 | 576 | 1.240 | 3.061 |
| Valor en \$\$ a pagar | \$ 3.408.115,61 | \$ 3.479.922,22 | \$ 1.451.902,05 | \$ 8.339.939,88 |



ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

Tabla No.24. Forma de pago de las compensaciones.
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Cuando el pago se haga por compensaciones en metros cuadrados, estos estarán contabilizados dentro de la edificabilidad asignada a cada unidad y por ende no puede superarse la edificabilidad máxima permitida para el plan parcial.

F. METODOLOGÍA PARA LA CONVERSIÓN DE METROS CUADRADOS ENTRE LOS USOS

En el momento de la ejecución del plan parcial cada unidad de actuación y o gestión podrá convertir los metros cuadrados que le corresponden, de un uso a otro aplicando la siguiente metodología, con la cual se asegura mantener el equilibrio del reparto.

Primero, se define el Factor de Conversión aplicando la siguiente fórmula:

$$FC = PUN / PUA$$

Donde,

FC= Factor de Conversión
PUA= Precio de Uso Actual
PUN= Precio de Uso Nuevo

Una vez definido el factor de conversión, se calculan los metros cuadrados del nuevo uso, con base en los metros cuadrados del uso actual que se van a convertir, aplicando la siguiente formula:

$$UN (M2) = UA / FC$$

Donde,

UN= Uso Nuevo (M2)
UA= Uso Actual (M2)

Los metros cuadrados que podrá construir del nuevo uso son los resultantes de la aplicación de la fórmula, manteniendo el equilibrio del reparto.





073

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. DE 26 FEB 2015 Página 22 de 24

ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

La base para calcular estas equivalencias son los precios¹ de producto inmobiliario que establece el proyecto:

| Abreviación | Producto inmobiliario | PRECIO M2 |
|-------------|------------------------------------|-------------|
| VIP | Vivienda VIP | \$ 959,00 |
| E3 | Vivienda multifamiliar E3 | \$ 2.850,00 |
| CEV | Comercio escala vecinal hasta 500 | \$ 4.000,00 |
| CEZVIP | Comercio escala zonal para VIP | \$ 4.000,00 |
| CEZ | Comercio escala zonal 500 - 2000 | \$ 6.000,00 |
| CEU | Comercio escala urbana 2000 - 6000 | \$ 6.000,00 |
| SP | Servicios personales | \$ 5.000,00 |
| SE | Servicios empresariales | \$ 5.000,00 |
| EC | Equipamiento colectivo | \$ 3.500,00 |
| SU | Servicios Urbanos Básicos | \$ 3.500,00 |

Tabla No.25 Precios de venta por m2 vendible de los productos inmobiliarios
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Ejemplo:

La unidad de actuación 5 desea convertir, 1.000 metros cuadrados de comercio en servicios personales. Para lo que se toman los precios de venta del metro cuadrado por uso.

Precio de Uso Actual (PUA): es el Precio de Comercio = \$ 6'000.000

Precio de Uso Nuevo (PUN): es el Precio de Servicios Personales = \$ 5'000.000

Entonces, $FC = \$ 5.000.000 / \$ 6.000.000 = 0,83$

Luego,

Uso Nuevo (UN): es el Uso de Servicios Personales en metros cuadrados

Uso Actual (UA): son los metros cuadrados del Uso de Comercio que se quieren convertir = 1.000 metros cuadrados.

Entonces, $UN = 1.000 M^2 / 0,83 = 1.205 M^2$

Como los servicios personales son más baratos que el comercio, los 1.000 metros cuadrados de comercio que tiene actualmente podrán convertirse en 1.205 M² en el uso de servicios personales.

¹ Estos precios son estimados y están basados en el comportamiento del mercado inmobiliario observado en el periodo en el que se desarrolló el modelo financiero (2014). Estos valores serán actualizados según los índices de precios y el comportamiento del mercado que se observe en el periodo de inicio del proyecto, así mismo las necesidades propias del modelo.



ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

Otro ejemplo:

Al contrario, si la unidad de actuación 5 desea convertir 1.000 metros cuadrados de servicios personales en comercio. Para lo que se toman los precios de venta del metro cuadrado por uso.

Precio de Uso Actual (PUA): es el Precio de Servicios Personales = \$ 5'000.000

Precio de Uso Nuevo (PUN): es el Precio de Comercio= \$ 6'000.000

Entonces, $FC = \$ 6'000.000 / \$ 5'000.000 = 1,20$

Luego,

Uso Nuevo (UN): es el Uso de Comercio en metros cuadrados

Uso Actual (UA): son los metros cuadrados del Uso de Servicios Personales que se quieren convertir = 1.000 M²

Entonces, $UN = 1.000 M^2 / 1,20 = 833 M^2$

El Resultado es que los 1.000 metros cuadrados de Servicios Personales que tiene actualmente podrá convertirlos en solo 833 M² en el uso de comercio.

De esta manera se garantiza que no se pierda el equilibrio del reparto.

Restricciones a tener en cuenta cuando se aplique el factor de conversión.

Se podrá aplicar la *metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos*, siempre y cuando se cumpla con las demás obligaciones exigidas, por ejemplo, si se van hacer conversiones de usos actuales a usos de vivienda se debe tener en cuenta la restricción que genera el cumplimiento del espacio público por vivienda, la de los cupos de parqueadero y, las restricciones de alturas por ejemplo en las UAU 5 - 6.

A continuación se presenta la tabla de factores de conversión para todos los productos ofrecidos en el PPRU:

| FACTOR DE CONVERSIÓN – FC | | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------|----|-----|--------|-----|-----|----|----|----|-----|
| | USO NUEVO – UN | | | | | | | | | |
| | VIP | E3 | CEV | CEZVIP | CEZ | CEU | SP | SE | EC | SUB |
| | | | | | | | | | | |





073

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. DE 26 FEB 2015 Página 24 de 24

ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "La Sabana".

| FACTOR DE CONVERSIÓN – FC | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--------|----------------|------|------|--------|------|------|------|------|------|------|
| | | USO NUEVO – UN | | | | | | | | | |
| | | VIP | E3 | CEV | CEZVIP | CEZ | CEU | SP | SE | EC | SUB |
| USO ACTUAL - UA | VIP | 1,00 | 2,97 | 4,17 | 4,17 | 6,26 | 6,26 | 5,21 | 5,21 | 3,65 | 3,65 |
| | E3 | 0,34 | 1,00 | 1,40 | 1,40 | 2,11 | 2,11 | 1,75 | 1,75 | 1,23 | 1,23 |
| | CEV | 0,24 | 0,71 | 1,00 | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,25 | 1,25 | 0,88 | 0,88 |
| | CEZVIP | 0,24 | 0,71 | 1,00 | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,25 | 1,25 | 0,88 | 0,88 |
| | CEZ | 0,16 | 0,48 | 0,67 | 0,67 | 1,00 | 1,00 | 0,83 | 0,83 | 0,58 | 0,58 |
| | CEU | 0,16 | 0,48 | 0,67 | 0,67 | 1,00 | 1,00 | 0,83 | 0,83 | 0,58 | 0,58 |
| | SP | 0,19 | 0,57 | 0,80 | 0,80 | 1,20 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,70 |
| | SE | 0,19 | 0,57 | 0,80 | 0,80 | 1,20 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | 0,70 |
| | EC | 0,27 | 0,81 | 1,14 | 1,14 | 1,71 | 1,71 | 1,43 | 1,43 | 1,00 | 1,00 |
| | SUB | 0,27 | 0,81 | 1,14 | 1,14 | 1,71 | 1,71 | 1,43 | 1,43 | 1,00 | 1,00 |

Tabla No.26. Factor de conversión para la conversión de metros cuadrados entre productos inmobiliarios

Convenciones:

VIP: Vivienda De Interés Prioritario**E3:** Vivienda Estrato 3**CEV:** Comercio de Escala Vecinal**CEZVIP:** Comercio de Escala Zonal para VIP**CEZ:** Comercio de Escala Zonal**CEU:** Comercio de Escala Urbana**SP:** Servicios Personales**SE:** Servicios Empresariales**EC:** Equipamiento colectivo**SUB:** Servicio Urbano Básico

Nota: Cuando se aplique el factor de conversión el área construida podrá aumentar o disminuir dependiendo del ajuste que se realice. Lo cual deberá ser tenido en cuenta como una opción posible que hará variar las áreas establecidas en el modelo indicativo del plan parcial. En cualquier caso debe tenerse en cuenta que no es posible superar la edificabilidad máxima permitida por la norma del PPRU.

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



2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA