



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ DE

()

ANEXO 02

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”

A continuación se presenta el procedimiento y la información relacionada con el reparto equitativo de cargas y beneficios del PPRU. Cabe destacar que los valores de los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia.

1.2 - PROCEDIMIENTO.

Dado que el presente PPRU está conformado por una única Unidad de Actuación Urbanística para el reparto equitativo de cargas y beneficios se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos y se realizaron los siguientes pasos:

Establecer y cuantificar las cargas del Plan Parcial.

Determinar y cuantificar el beneficio propuesto por el Plan Parcial.

Calcular el valor residual del suelo resultante de la aplicación de la norma del Plan Parcial.

Identificar el valor inicial del suelo.

Determinar las formas de Participación y mecanismos de restitución de Aportes.

1.2.1. CARGAS URBANÍSTICAS

Las cargas urbanísticas que serán objeto de reparto son de carácter general y local y corresponden esencialmente a la generación de infraestructura para el sistema de transporte público de la ciudad, la generación de espacio público, obras asociadas a las redes de servicios públicos domiciliarios, vías locales e intermedias y a los costos de la formulación y gestión del Plan Parcial.

1.2.1.1 Cargas Generales

Se entienden como aquellas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 2 de 8

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”

garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Se determinaron las siguientes cargas generales dentro de la delimitación del Plan Parcial:

Rubro	Área (m2)
Estación Calle 100 - 8	9.710.00
Estación Carrera Séptima – 101	825.00
Sótano destinado a la localización de la infraestructura del Sistema Integral de Transporte Público SITP y su parqueo	7,700.00

Tabla No. 01: Área cargas generales del Plan Parcial El Pedregal

1.2.1.2 Cargas Locales

Se consideran las siguientes cargas adicionales, dentro de los costos que asumirá el proyecto con el fin de garantizar el desarrollo del proyecto.

- Intersección Calle 100 por Carrera 7ª, estaciones, CESIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO para Servicios de la Administración Pública, en m2 construidos en sótano y plazoleta, vías perimetrales (Carrera 8B y Calle 102) y espacio público a nivel Calle 100 y Carrera 7ª

De acuerdo con el artículo 35 del Decreto 190 de 2004 se establecen las siguientes cargas locales, las cuales deben ser totalmente asumidas por los propietarios de los terrenos del presente Plan Parcial:

- Malla vial intermedia y local. Corresponde tanto al suelo como a los respectivos costos de construcción de la vía V 4 de los tramos de la Calle 102 y Carrera 8B.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 3 de 8

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”

- Las redes de servicios públicos domiciliarios: Corresponde tanto al suelo como a los respectivos costos de construcción. Las cargas de redes de acueducto están conformadas por una red de 12” de diámetro en longitud de 820 metros y 6” en longitud de 760 metros. El alcantarillado pluvial esta conformado por 1165 metros de colector entre 12” y 36” de diámetro.

De este modo, las áreas de las cargas locales son:

Rubro	Área (m2)
Construcción Redes Iniciales	
Intersección Calle 100 - 7	11.120
Plazoleta aérea SITP	7.700
CESIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO para Servicios de la Administración Pública (en m2 construidos)	1.500
Sección vial 88 - 102	380
Andenes Calle 100	1.300
Andenes Carrera 7	1.040

Tabla No.02: Área cargas locales del Plan Parcial El Pedregal

Por otro lado, el Plan Parcial El Pedregal también contempla dentro de las cargas unos costos indirectos aproximados del 16.5% sobre el valor total de las cargas, a continuación se explican los costos indirectos que asume el proyecto:

- **Impuestos**

Distritales- Predial: corresponde al 3.3% del avalúo comercial.

- **Gastos legales:**

Este valor se paga cuando se realizan las compras de predios. Se calcula de acuerdo con el avalúo comercial: 2.7 por mil de escrituración + 16% de IVA, 1 % de retención en la fuente y 15 por mil de registro.

- **Vigilancia:**

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 4 de 8

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”

Se proyecta el pago de puntos de vigilancia, durante la habilitación del suelo (1 año), cada uno de 10 salarios mínimos mensuales legales vigentes de 2013.

- **Gastos Administrativos:**

Hace referencia a los servicios profesionales y de gerencia que asume el proyecto.

Así las cargas estimadas del plan parcial ascienden a \$136,229,971,045, como se desagrega a continuación:

CARGAS PLAN PARCIAL EL PEDREGAL					
TIPO CARGA	Rubro	Und	Área	Valor Unitario	Valor Total
CARGAS GENERALES (*según resolución 479 de 2012)	Estación Calle 100 - 8	m2	9,710	1,025,449	9,957,109,726
	Estación Carrera 7ª - 101	m2	825	4,596,098	3,791,780,486
	Sótano destinado a la localización de la infraestructura del Sistema Integral de Transporte Público (SITP) y su parqueo	m2	7,700	2,167,516	16,689,874,069
	TOTAL CARGAS				30,438,764,281
CARGAS LOCALES	Redes Iniciales	GL			6,175,744,335
	Intersección calle 100 - 7	m2	11,120	3,894,710	43,309,174,197
	Plazoleta aérea SITP	m2	7,700	3,242,361	24,966,182,266
	Sección vial 8b - 102	ml	380	7,544,949	2,867,080,728
	Andenes calle 100	m2	1,300	429,555	558,422,025
	Andenes cra 7	m2	1,040	315,876	328,511,010
	CESIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO para Servicios de la Administración Pública	m2	1,500	1,600,000	2,400,000,000
	Costos asociados a la formulación del plan parcial	m2			6,245,454,941
	TOTAL CARGAS LOCALES				86,850,569,502

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 5 de 8

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”

SUBTOTAL CARGAS		117,289,333,783
Indirectos	16.15% del subtotal de cargas	18,940,637,262
TOTAL CARGAS y URBANISMO		136,229,971,045

Tabla No.03: Cargas urbanísticas generales y locales del Plan Parcial El Pedregal

El valor de las cargas se presentan de forma indicativa y están sujetos a cambios, debido a fluctuaciones de las diferentes variables macroeconómicas del país que afectan directamente el costo de los materiales y mano de obra necesario para el desarrollo del plan parcial.

1.2.2. BENEFICIOS O APROVECHAMIENTOS

Como se mencionó anteriormente los Beneficios son los metros cuadrados o aprovechamientos autorizados por el Plan Parcial los cuales se traducen en el valor de las ventas del área vendible de los usos propuestos. A continuación se presentan los beneficios propuestos en metros cuadrados:

BENEFICIOS	Área máxima M2 vendibles	Área máxima M2 vendibles condicionada a revisión de estudio de tránsito previo a obtención de licencias urbanísticas.
SERVICIOS EMPRESARIALES	81.531,00	85.405,63
COMERCIO SERVICIOS PERSONALES	52.223,29	54.834,45
TOTALES	133.754,29	140.240,08

Tabla No.04: Área vendible del Plan Parcial El Pedregal

1.2.2.1.- Cuantificación de los beneficios

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 6 de 8

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”

Uso	Rubro	Área Vendible (m2)	Precio de venta por m2	Ventas (pesos)
Uso	Comercio	33.370.55	\$ 10,837.429	361.650,980,000
COMERCIO				
SERVICIOS PERSONALES	Anclas	21.463.90	\$ 3.183,819	68.337. 152,000
SERVICIOS EMPRESARIALES	Oficinas	85.405.63	\$ 9.000,000	768,650,670.000
	Total ventas	140.240.08		1,198,638,802,000

Tabla No. 05: Cuantificación de los beneficios.

1.2.2.2.- Costos de Construcción

Con el objetivo de estimar el valor residual. se estiman los costos de construcción del producto inmobiliario propuesto. El costo de construcción incluye costos directos. indirectos tales como licencias, financieros. honorarios. administrativos y ventas.

Rubro	Área Construida m2	Valor Unitario (pesos)	Valor Total
Comercio	86.268.82	\$ 1.600.000	138.030. 107,209
Oficinas	127.349.29	\$ 1,600,000	203. 758,864,000
Sótanos y Parqueos	113.368.31	\$ 1.600,000	181,389,296.000
SUBTOTAL	326,986.42		523,178,267,209
Indirectos		53% del subtotal de costos directos de construcción	277.343.529.804
TOTAL COSTO DE CONSTRUCCIÓN	326,986.42		800,521,797,013

Tabla No. 06: Costos de construcción producto inmobiliario

Rubro Indirecto	% sobre ingresos
GESTIÓN DE SUELO	5.41%
IMPUESTOS Y DERECHOS	2.70%

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 7 de 8

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”

HONORARIOS DE ESTUDIOS PREVIOS	5.41%
HONORARIOS EJECUCIÓN DE OBRA	9.73%
FINANCIEROS	6.49%
COMERCIALES - VENTAS	9.71%
ADMINISTRACIÓN	8.65%
GASTOS GENERALES DEL PROYECTO	4.87%

Tabla No. 07: Costos de indirectos de la construcción

1.2.3. VALOR RESIDUAL DE SUELO.

El valor residual del suelo útil se entiende como el máximo valor que estaría dispuesto a pagar un constructor. Es el valor máximo en que se podría comercializar las manzanas útiles resultantes del diseño urbano del Plan Parcial, éste resulta de aplicar el método residual, es decir, descontar de las ventas estimadas, los costos de construcción, costos de urbanismo secundario (cargas) y la utilidad esperada que se estimó en un 13.5%.

Rubro	Área
Beneficios	1,198,638,802,000
Costos de Construcción Producto inmobiliario	800,521, 797,013
Cargas	136,229,971,045
Utilidad	161,816,238,270
VALOR RESIDUAL DEL SUELO	100,070,795,672
Valor Inicial del Suelo	46,894,642,000

Tabla No.08: Valor residual del suelo.

1.2.4. VALOR INICIAL DEL SUELO

Para el Plan Parcial El Pedregal se tiene un total de 7 manzanas con un total de 100 predios conformados por suelo y construcciones por un valor total, de acuerdo a al valor catastral realizados para el pago de impuesto predial, de \$46.894.642.000.

Número Predios	Valor Total de los Predios
100	\$46.894.642.000

Tabla No.09: Valor inicial del suelo.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 8 de 8

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”

1.2.5. FORMAS DE PARTICIPACIÓN Y MECANISMO DE RESTITUCIÓN DE APORTES

Para el Plan Parcial, se contempla diferentes tipos de agentes que pueden participar como aportantes de tierra y de capital. Cada uno tendrá opciones de valorización y de retomo por su participación de acuerdo con su aporte. Los partícipes del proyecto pueden ser los propietarios del suelo e inversionista de capital, que a su vez podrá ser el mismo propietario del suelo.

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

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

Donde:

%PPA = Porcentaje de participación del aportante.

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

VTA = Valor total de los aportes

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01