



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 1 de 23

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

## **INTRODUCCION**

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 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

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 2 de 24

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

- 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. Financiación y cargas en equilibrio
- f. 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 comercial de los inmuebles que componen las 3 unidades de actuación urbanística

<b>UAU / UG</b>	<b>TOTAL VALOR DEL APOORTE (Valor m2 terreno) + (total construcción)</b>
1	\$ 110.866.206.759,00
2	\$ 91.928.916.147,00
3	\$ 91.626.451.049,00
<b>TOTAL PPRU</b>	<b>\$ 294.421.573.955,00</b>

Fuente: Borrero Ochoa.

#### **B. CARGAS DEL PLAN PARCIAL**

##### ***CARGAS GENERALES***

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

<b>OBRAS CARGA GENERAL</b>	<b>AREA (m2)</b>
----------------------------	------------------

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 3 de 24

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

	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>MALLA VIAL ARTERIAL DENTRO DEL AMBITO</b>	<b>3.464,09</b>	<b>3.047,48</b>	-	<b>6.511,57</b>
Calle 85 TIPO V3-E	-	1.459,44	-	1.459,44
Carrera 15 TIPO V3-E	3.464,09	1.588,04	-	5.052,13
<b>MALLA VIAL ARTERIAL FUERA DEL AMBITO</b>	<b>3.085,18</b>	<b>2.934,30</b>	-	<b>6.019,48</b>
Calle 85 TIPO V3-E	-	1.558,09	-	1.558,09
Carrera 15 TIPO V3-E	3.085,18	1.376,21	-	4.461,39

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

OBRAS CARGA GENERAL	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN
<b>MALLA VIAL ARTERIAL DENTRO DEL AMBITO</b>	
Calle 85 TIPO V3-E	868.020
Carrera 15 TIPO V3-E	962.888
<b>MALLA VIAL ARTERIAL FUERA DEL AMBITO</b>	
Calle 85 TIPO V3-E	805.166
Carrera 15 TIPO V3-E	603.441

Nota 1: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

Nota 2: Los presupuestos de soporte de estos valores se presentan en el Anexo H del DTS

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

OBRAS CARGA GENERAL	TOTAL COSTO (Pesos)			TOTAL PLAN PARCIAL
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	
<b>MALLA VIAL ARTERIAL DENTRO DEL AMBITO</b>	<b>\$ 3.335.530.692</b>	<b>\$ 2.795.927.768</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 6.131.458.460</b>
Calle 85 TIPO V3-E	\$ -	\$ 1.266.823.109	\$ -	\$ 1.266.823.109

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 4 de 24

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

Carrera 15 TIPO V3-E	\$ 3.335.530.692	\$ 1.529.104.660	\$ -	\$ 4.864.635.351
<b>MALLA VIAL ARTERIAL FUERA DEL AMBITO</b>	<b>\$ 1.861.724.104</b>	<b>\$ 2.084.982.632</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 3.946.706.736</b>
Calle 85 TIPO V3-E	\$ -	\$ 1.254.521.093	\$ -	\$ 1.254.521.093
Carrera 15 TIPO V3-E	\$ 1.861.724.104	\$ 830.461.539	\$ -	\$ 2.692.185.643
<b>TOTAL CARGAS GENERALES</b>	<b>\$ 5.197.254.796</b>	<b>\$ 4.880.910.400</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 10.078.165.196</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo 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:

<b>OBRAS CARGA LOCAL</b>	<b>AREA (m2)</b>			
	<b>UAU/UG 1</b>	<b>UAU/UG 2</b>	<b>UAU/UG 3</b>	<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>
<b>CONTROLES AMBIENTALES</b>	<b>1.028,49</b>	<b>854,04</b>	<b>0,00</b>	<b>1.882,53</b>
Control Ambiental Carrera 15	1.028,49	475,61	0,00	1.504,10
Control Ambiental Calle 85	0,00	378,43	0,00	378,43
<b>MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA</b>	<b>4.195,57</b>	<b>1.822,85</b>	<b>6.834,13</b>	<b>12.852,55</b>
Calle 86A (Deprimido) TIPO V4	1.650,53	0,00	1.699,09	3.349,62
Calle 86A (a Nivel) TIPO V5	0,00	0,00	1.830,36	1.830,36
Carrera 13A TIPO V5	153,99	0,00	3.304,68	3.458,67
Carrera 14 Pacificación TIPO V7 Entre Calles 85 y 86A	0,00	1.822,85	0,00	1.822,85
Carrera 14 (demolición) TIPO V7 Entre Calles 86A y 88	2.391,05	0,00	0,00	2.391,05
<b>ESPACIO PUBLICO</b>	<b>2.738,64</b>	<b>728,80</b>	<b>1.935,52</b>	<b>5.402,96</b>
Plazoleta 1	1.662,25	0,00	0,00	1.662,25
Plazoleta 2	0,00	728,80	0,00	728,80

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 5 de 24

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

OBRAS CARGA LOCAL	AREA (m2)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
Calle 88 Plazoletas 3	447,36	0,00	0,00	447,36
Calle 88 Plazoletas 4	629,03	0,00	0,00	629,03
Plazoleta 5 Sobre Deprimido calle 86A TIPO V4	0,00	0,00	1.935,52	1.935,52
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>1.681,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.681,00</b>
Equipamiento construido en plazoleta 1	1.662,00	0,00	0,00	1.662,00
Parqueadero del Equipamiento Público de las Plazoletas 1 y 3	19,00	0,00	0,00	19,00
<b>CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>550,00</b>	<b>550,00</b>
Mantenimiento Zonal (Ciclorruta y Señalización) ml	0,00	0,00	550,00	550,00

OBRAS CARGA LOCAL	COSTO M2 / UN
<b>CONTROLES AMBIENTALES</b>	
Control Ambiental Carrera 15	\$ 433.130
Control Ambiental Calle 85	\$ 423.903
<b>MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA</b>	
Calle 86A (Deprimido) TIPO V4	\$ 1.177.063
Calle 86A (a Nivel) TIPO V5	\$ 435.299
Carrera 13A TIPO V5	\$ 921.570
Carrera 14 Pacificación TIPO V7 Entre Calles 85 y 86A	\$ 836.086
Carrera 14 (demolición) TIPO V7 Entre Calles 86A y 88	\$ 56.898
<b>ESPACIO PUBLICO</b>	
Plazoleta 1	\$ 187.136
Plazoleta 2	\$ 288.405
Calle 88 Plazoletas 3	\$ 1.361.294
Calle 88 Plazoletas 4	\$ 1.361.294
Plazoleta 5 Sobre Deprimido calle 86A TIPO V4	\$ 1.293.712
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Equipamiento construido en plazoleta 1	\$ 4.053.915

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 6 de 24

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

OBRAS CARGA LOCAL	COSTO M2 / UN
Parqueadero del Equipamiento Público de las Plazoletas 1 y 3	\$ 1.361.294
<b>CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN</b>	
Mantenimiento Zonal (Ciclorruta y Señalización) ml	\$ 623.372

Nota 1: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

Nota 2: Los presupuestos de soporte de estos valores se presentan en el Anexo H del DTS

OBRAS CARGA LOCAL	TOTAL COSTO (Pesos)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>CONTROLES AMBIENTALES</b>	<b>\$445.469.843</b>	<b>\$366.418.692</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$811.888.535</b>
Control Ambiental Carrera 15	\$445.469.843	\$206.000.945	\$ -	\$651.470.789
Control Ambiental Calle 85	\$ -	\$160.417.747	\$ -	\$160.417.747
<b>MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA</b>	<b>\$2.220.735.872</b>	<b>\$1.524.058.912</b>	<b>\$5.842.183.347</b>	<b>\$9.586.978.131</b>
Calle 86A (Deprimido) TIPO V4	\$1.942.778.170	\$ -	\$1.999.936.360	\$3.942.714.530
Calle 86A (a Nivel) TIPO V5	\$ -	\$ -	\$796.754.165	\$796.754.165
Carrera 13A TIPO V5	\$141.912.512	\$ -	\$3.045.492.822	\$3.187.405.334
Carrera 14 Pacificación TIPO V7 Entre Calles 85 y 86A	\$ -	\$1.524.058.912	\$ -	\$1.524.058.912
Carrera 14 (demolición) TIPO V7 Entre Calles 86A y 88	\$136.045.191	\$ -	\$ -	\$136.045.191
<b>ESPACIO PUBLICO</b>	<b>\$1.776.350.016</b>	<b>\$210.189.776</b>	<b>\$ 2.504.005.087</b>	<b>\$4.490.544.880</b>
Plazoleta 1	\$311.067.188	\$ -	\$ -	\$311.067.188
Plazoleta 2	\$ -	\$210.189.776	\$ -	\$210.189.776

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 7 de 24

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

OBRAS CARGA LOCAL	TOTAL COSTO (Pesos)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
Calle 88 Plazoletas 3	\$608.988.309	\$ -	\$ -	\$608.988.309
Calle 88 Plazoletas 4	\$856.294.519	\$ -	\$ -	\$856.294.519
Plazoleta 5 Sobre Deprimido calle 86A TIPO V4	\$ -	\$-	\$2.504.005.087	\$2.504.005.087
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>\$6.763.470.799</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$6.763.470.799</b>
Equipamiento construido en plazoleta 1	\$6.737.606.220	\$ -	\$ -	\$6.737.606.220
Parqueadero del Equipamiento Público de las Plazoletas 1 y 3	\$25.864.579	\$ -	\$ -	\$25.864.579
<b>CARGAS POR FUERA DE LA DELIMITACIÓN</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$342.854.538</b>	<b>\$342.854.538</b>
Mantenimiento Zonal (Ciclorruta y Señalización) ml	\$ -	\$ -	\$342.854.538	\$342.854.538

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

### Otras cargas

#### Obras preliminares e indirectos

En la carga de obras preliminares e indirectos se incluyen las *demoliciones según áreas catastrales*, la *compensación de 288 estacionamientos* y los *indirectos de urbanismo*.

Las cargas relacionadas con demoliciones corresponden a cálculos realizados del levantamiento de áreas construidas actuales presentadas en la tabla de avalúos Ver anexo H del DTS.

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 8 de 24

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

UAU/UG	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE	VALOR DEMOLICIÓN POR M2	VALOR DEMOLICIONES
1	21.101,21	\$ 324.904	\$ 6.855.872.655,27
2	17.765,80		\$ 5.772.183.795,10
3	17.247,29		\$ 5.603.717.696,22
<b>TOTAL</b>	<b>56.114,30</b>		<b>\$ 18.231.774.146,59</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

La compensación de los 288 estacionamientos se calcula con la siguiente formula:

$$288*(0,65*(4.500.000*0,286*264.729)) = \$290.483.669$$

En cuanto respecta a los indirectos de urbanismo, estos se valoran en \$ 6.763.994.610,92 tal como se detalla en el presupuesto presentado en el anexo H del DTS. La distribución este valor entre las unidades de actuación se hace según la participación inicial de suelo objeto de aporte:

UAU/UG	ÁREA DE TERRENO OBEJTO DE REPARTO	PARTICIPACIÓN	INDIRECTOS DE URBANISMO
1	12.420,00	36,63%	\$ 2.477.651.225,98
2	9.156,28	27,01%	\$ 1.826.954.944,41
3	12.329,35	36,36%	\$ 2.459.388.440,53
<b>TOTAL</b>	<b>33.905,63</b>	<b>1,00</b>	<b>\$ 6.763.994.610,92</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

### Cargas por gestión de suelo

La carga de gestión del suelo hace referencia la opción de un convenio para expropiaciones por motivo de utilidad pública. Se estima que esta condición podría aplicarse a 10 predios del plan parcial, lo que equivale a menos del 5% de los propietarios del mismo. Se estima un valor de \$50.000.000 por predio, para realizar la gestión pertinente. De este modo, el valor total estimado es:

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 9 de 24

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

$(\$50.000.000/\text{predio}) \times (10 \text{ predios}) = \$500.000.000$

Así, la distribución de esta carga por unidad es la siguiente:

UAU/UG	ÁREA DE TERRENO OBJETO DE REPARTO	PARTICIPACIÓN	GESTIÓN DE SUELO
1	12.420,00	36,63%	\$ 183.150.000,00
2	9.156,28	27,01%	\$ 135.050.000,00
3	12.329,35	36,36%	\$ 181.800.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>33.905,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 500.000.000,00</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

### Gestión social – Mitigación de impactos

La carga de gestión social y mitigación de impactos incluye los rubros de:

- Acompañamiento y contacto con la comunidad
- Subsidio de arrendamientos
- Traslados
- Implementación del plan de gestión social

En lo que respecta al acompañamiento y contacto con la comunidad se incluye:

<b>Acompañamiento y contacto con la comunidad</b>	<b>\$ 3.417.000.000,00</b>
Levantamiento de información de inmuebles	\$ 341.700.000,00
Suministro de Certificados de tradición y libertad	\$ 68.340.000,00

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.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 10 de 24

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

Levantamiento de Censo comercial de los predios	\$ 273.360.000,00
Implementación de estrategias para acercamiento con la comunidad	\$ 2.050.200.000,00
Socialización de Información y estado del plan parcial con la comunidad	\$ 683.400.000,00

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

Respecto a el ítem de subsidio de arrendamientos, busca mantener las condiciones de los propietarios que se vinculen al proyecto y esperan un inmueble de reemplazo como mecanismo de restitución de aporte. Se estima que un 50% de los propietarios se vinculen al proyecto necesitarán un subsidio de arrendamiento, lo que equivale a un área estimada de 28.057,15 m<sup>2</sup> de los 56.114,30 construidos actualmente. A estos se les compensará aplicando una tasa de arrendamiento mensual equivalente al 0,5% sobre el valor total del inmueble expresados en los avalúos comerciales que hacen parte integral del DTS, durante un periodo estimado de 3 años.

$$0,5\% * 36 * \$ 294.421.573.955 * 50\% = \$ 26.497.941.655,91$$

Los valores presentados anteriormente corresponden al análisis del mercado de renta de vivienda y oficinas en el sector del Chicó de los cuales se determinó que el valor promedio de arrendamientos para cualquiera de los dos usos es del 0,5% mensual sobre el valor comercial del inmueble como se puede evidenciar en el Anexo H.

Por otra parte, las cargas correspondientes a los traslados, las cuales se aplican a los arrendatarios actuales de los predios, se tasaron teniendo en cuenta los gastos de mudanza, adecuación del predio provisional y compensación por la terminación anticipada de contratos de arrendamiento; para determinar este valor se aplicó el mismo concepto del subsidio de arrendamiento para el 44% de la población que es rentista según lo establecido en el estudio social que hace parte integral del DTS. A continuación, se presenta el valor calculado para los traslados.

$$0,5\% * 36 * \$ 294.421.573.955 * 44\% = \$ 23.318.188.657,24$$

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 11 de 24

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

En la siguiente tabla se presenta el presupuesto general de inversión general del plan de gestión social del plan parcial, en el anexo G del DTS se puede ver detallado cada uno de estos ítems:

ITEM	VALOR EN PESOS
Punto de Atención – costo fijo punto de atención y personal año	\$ 2.108.408.333
<b>PROGRAMAS</b>	
Programa 1 - Divulgar las bases de actuación y los mecanismos para la conformación de la entidad gestora	\$7.956.000
Programa 2 - Información - Atención de PQRS	\$779.700.000
Programa 3 - Proscenio tu territorio, tu espacio, tu ciudad.	\$62.160.000
Programa 4 - Atención a Población Renuente	\$48.000.000
Programa Rentistas – Consulta y Resuelve	\$117.000.000
Programa propietarios de predios que son utilizaos para su propio hogar – Ve y vuelve a tu hogar	\$155.300.000
Programa propietarios de predios que son utilizaos para su propio negocio – Ve y vuelve con tu negocio	\$145.800.000
Programa para usuarios del Espacio público que afectan entornos sociales	\$9.912.000
<b>TOTAL PROGRAMAS</b>	<b>\$1.325.328.000</b>
<b>GRAN TOTAL PROGRAMAS MAS PUNTO DE ATENCIÓN Y PERSONAL</b>	<b>\$3.433.736.333</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

El valor total de la carga de gestión social se distribuye entre las unidades de actuación y/o gestión según su participación en el área privada inicial de cada unidad.

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 12 de 24

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

DESCRIPCIÓN	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL
Área de terreno objeto de reparto	12.420,00	9.156,28	12.329,35	33.905,63
Participación	36,63%	27,01%	36,36%	100,00%
Acompañamiento y contacto con la comunidad	\$1.251.647.100,00	\$922.931.700,00	\$1.242.421.200,00	\$3.417.000.000,00
Subsidio de arrendamientos	\$9.706.196.028,56	\$7.157.094.041,26	\$9.634.651.586,09	\$ 26.497.941.655,91
Traslados	\$8.541.452.505,13	\$6.298.242.756,31	\$8.478.493.395,76	\$ 23.318.188.657,20
Implementación plan de gestión social	\$1.257.777.618,90	\$927.452.183,63	\$1.248.506.530,80	\$ 3.433.736.333,33
<b>TOTAL</b>	<b>\$20.757.073.252,59</b>	<b>\$15.305.720.681,21</b>	<b>\$20.604.072.712,65</b>	<b>\$ 56.666.866.646,45</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

### Cargas de Gestión

Dentro de la categoría de *cargas de gestión* se incluye los rubros de formulación del plan parcial y la gestión del promotor.

Las Cargas de Formulación corresponden a los estudios técnicos y diseños que fueron necesarios para la formulación y modificación del presente plan parcial, entre los cuales se encuentran:

RUBRO	DESCRIPCIÓN	VALOR
Coordinación técnica y arquitectura	Planteamiento urbanístico y coordinación de las diferentes disciplinas para la elaboración del DTS	\$ 928.200.000
Asesoría jurídica	Elaboración decreto y supervisión jurídica en la formulación de la modificación del Plan Parcial	\$1.428.000.000
Reconstrucción archivo planeación	Recopilación de información histórica referente al plan parcial, compilación y digitalización.	\$17.255.000
Estudios de títulos	Estudio de títulos de cada uno de los 260 predios que conforman las tres unidades de actuación del plan parcial	\$72.880.924

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 13 de 24

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

RUBRO	DESCRIPCIÓN	VALOR
Avalúos	Elaboración de avalúos a cada uno de los 260 predios que conforman las tres unidades de actuación del plan parcial	\$154.105.000
Estudios de mercado	Estudio de mercado con el cual se determinó la viabilidad de los usos propuestos, así como los valores de venta a tener en cuenta para la elaboración del modelo de cargas y beneficios.	\$221.679.150
Levantamiento topográfico	Levantamiento en campo de información para la elaboración del plano topográfico base, el cual se utiliza como base para la formulación urbanística y los diseños técnicos que la acompañan.	\$90.751.780
Estudio de suelos	Estudio de suelos para determinar las condiciones y características del terreno y de esta forma presentar las recomendaciones constructivas, así como el diseño de pavimentos para las vías que conforman el plan parcial	\$33.915.000
Estudio Hidrosanitario	Desarrollo del estudio y diseño de redes de acueducto alcantarillado y gas para la nueva propuesta urbanística	\$20.825.000
Estudio geométrico de vías	Diseño geométrico de las vías propuestas dentro del nuevo urbanismo.	\$16.660.000
Estudio de tránsito	Elaboración del estudio de tránsito con el cual se determinan y proponen las medidas para mitigar los impactos en movilidad correspondientes a la nueva propuesta de urbanismo.	\$97.580.000
Estudio eléctrico	Diseño de redes de suministro de energía y alumbrado público para el nuevo planteamiento urbanístico	\$44.863.000
Estudio ambiental	Elaboración del estudio de impacto ambiental con el cual se determinan y proponen las medidas para mitigar los impactos de carácter ambiental correspondientes a la nueva propuesta de urbanismo	\$48.187.501
Estudio arqueológico	Elaboración del estudio de prospección arqueológica con el cual se determinan las medidas y recomendaciones a tener en cuenta para el desarrollo del plan parcial, siguiendo los lineamientos establecidos por el ICAHN	\$11.305.000
Estudio social (Actualización)	Actualización del estudio socioeconómico del plan parcial y planteamiento del plan de gestión social con el cual se mitigan los impactos sociales producto del desarrollo del nuevo urbanismo	\$14.875.000
Elaboración DTS	Consolidación, redacción y presentación del documento técnico de soporte, el cual compila todas las disciplinas técnicas que soportan la modificación del plan parcial	\$17.255.000

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 14 de 24

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

RUBRO	DESCRIPCIÓN	VALOR
Presupuestos	Elaboración de presupuestos para determinar los costos de las cargas físicas y los costos directos de construcción, tenidos en cuenta para el modelo de reparto de cargas y beneficios	\$91.980.000
Gastos de formulación y socialización	Se incluye alquiler de salones para socialización a propietarios durante el proceso de formulación y gestión de tierra, refrigerios, material impreso y digital de comunicación, material impreso para la formulación, planos, avalúos, estudios de títulos, certificados de tradición y libertad, DTS.	\$249.717.069
Asesoría Teatro	Asesoría en el diseño y dimensionamiento del teatro para los ajustes en la formulación del plan parcial	\$43.726.650
Gerencia de modificación plan parcial	Gestión integral de actividades relacionadas con la formulación del plan parcial y la vinculación de propietarios, así como de la formulación urbanística, económica y social.	\$828.450.000
Estructuración fiduciaria	Acompañamiento legal para la estructuración fiduciaria de los entes gestores que serán establecidos en las unidades de actuación urbanística.	\$56.525.000
Honorarios Legales	Asesorías legales en estructuración de contratos de vinculación, formulación de opciones de vinculación y gestión de tierra.	\$135.173.826
Renders	Desarrollo de imágenes representativas de opciones de desarrollo del plan parcial, para apoyo del DTS.	\$14.387.100
Asesoría Fiducia	Dirección, supervisión y gestión para la constitución de los vehículos correspondientes para el aporte de terrenos a los entes gestores de las tres unidades de actuación	\$342.720.000
Informe mutación catastral Cra. 14	Elaboración del informe de mutación catastral, con el cual se pudo determinar el área de la carrera 14 la cual será objeto de redefinición.	\$5.355.000
Video información proscenio	Elaboración de video que se incluirá en la línea del plan de gestión social relacionada con comunicaciones.	\$13.628.000
<b>TOTAL</b>		<b>\$5.000.000.000</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

El valor total de la carga de formulación se distribuye entre las unidades de actuación y/o gestión según su participación en el área privada inicial de cada unidad.

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 15 de 24

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

UAU/UG	Área de terreno objeto de reparto	Participación	Carga de formulación
1	12.420,00	36,63%	\$ 1.831.500.000,00
2	9.156,28	27,01%	\$ 1.350.500.000,00
3	12.329,35	36,36%	\$ 1.818.000.000,00
Total	33.905,63	100,00%	\$ 5.000.000.000,00

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

En lo que respecta a la gestión del promotor se mantiene como un porcentaje del valor de las ventas para cada Unidad de Actuación, de acuerdo a lo adoptado en el plan parcial y lo dispuesto en el capítulo 3, artículo 21 párrafo 2 del Decreto 334 de 2010, el cual establece lo siguiente distribución:

Manzana 1 = 1,2% Ventas  
Manzana 2 = 1,3% Ventas  
Manzana 3 = 0,5% Ventas

Así, las cargas de gestión del promotor del plan parcial se estiman de la siguiente forma:

UAU/UG	Ventas estimadas	Porcentaje según párrafo 2. Art 21 Decreto 334 de 2010	Carga gestión del promotor
1	\$ 675.936.485.380,00	1,20%	\$ 8.111.237.825,00
2	\$ 580.817.195.320,00	0,50%	\$ 2.904.085.977,00
3	\$ 635.791.647.682,00	1,30%	\$ 8.265.291.420,00
Total	\$ 1.892.545.328.382,00	3,00%	\$ 19.280.615.222,00

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

**Total otras cargas**

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 16 de 24

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

RUBRO	TOTAL COSTO (Pesos)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>OBRAS PRELIMINARES E INDIRECTOS</b>	<b>\$ 9.624.007.550</b>	<b>\$ 7.599.138.740</b>	<b>\$ 8.063.106.137</b>	<b>\$ 25.286.252.426</b>
Demoliciones Según áreas Catastrales	\$ 6.855.872.655	\$ 5.772.183.795	\$ 5.603.717.696	\$ 18.231.774.147
Compensación estacionamientos equipamiento (m2)	\$ 290.483.669	\$ -	\$ -	\$ 290.483.669
Indirectos Urbanismo	\$ 2.477.651.226	\$ 1.826.954.944	\$ 2.459.388.441	\$ 6.763.994.611
<b>CARGAS POR GESTIÓN DEL SUELO</b>	<b>\$ 183.150.000</b>	<b>\$ 135.050.000</b>	<b>\$ 181.800.000</b>	<b>\$ 500.000.000</b>
Convenio ente encargado de expropiaciones por motivo de utilidad pública	\$ 183.150.000	\$ 135.050.000	\$ 181.800.000	\$ 500.000.000
<b>GESTION SOCIAL - MITIGACIÓN DE IMPACTOS SOCIALES</b>	<b>\$ 20.757.073.253</b>	<b>\$ 15.305.720.681</b>	<b>\$ 20.604.072.713</b>	<b>\$ 56.666.866.646</b>
Acompañamiento y contacto con la comunidad	\$ 1.251.647.100	\$ 922.931.700	\$ 1.242.421.200	\$ 3.417.000.000
Subsidio Arrendamientos	\$ 9.706.196.029	\$ 7.157.094.041	\$ 9.634.651.586	\$ 26.497.941.656
Traslados	\$ 8.541.452.505	\$ 6.298.242.756	\$ 8.478.493.396	\$ 23.318.188.657
Implementación del Plan de Gestión Social	\$ 1.257.777.619	\$ 927.452.184	\$ 1.248.506.531	\$ 3.433.736.333
<b>CARGAS DE GESTIÓN</b>	<b>\$ 10.033.926.785</b>	<b>\$ 4.249.509.698</b>	<b>\$ 10.065.722.376</b>	<b>\$ 24.349.158.859</b>
Formulación Plan Parcial	\$ 1.831.500.000	\$ 1.350.500.000	\$ 1.818.000.000	\$ 5.000.000.000
Gestión del promotor	\$ 8.202.426.785	\$ 2.899.009.698	\$ 8.247.722.376	\$ 19.349.158.859

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

### C. VENTAS ESTIMADAS DEL PLAN PARCIAL

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

PRODUCTO INMOBILIARIO	AREA VENDIBLE (m2)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>COMERCIAL</b>	<b>9.812,00</b>	<b>7.358,00</b>	<b>9.812,00</b>	<b>26.982,00</b>
Comercio Metropolitano	9.812,00	7.358,00	9.812,00	26.982,00
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>15.338,00</b>	<b>11.504,00</b>	<b>15.338,00</b>	<b>42.180,00</b>
<b>SERVICIOS</b>	<b>29.305,00</b>	<b>19.443,00</b>	<b>25.924,00</b>	<b>74.672,00</b>
Servicios Empresariales	21.098,00	15.824,00	21.098,00	58.020,00
Servicios Personales	7.423,00	3.031,00	4.042,00	14.496,00
Servicios de Alto Impacto	784,00	588,00	784,00	2.156,00
<b>DOTACIONAL</b>	<b>-</b>	<b>5.463,00</b>	<b>-</b>	<b>5.463,00</b>

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 17 de 24

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

Cultural Metropolitano		4.277,00		4.277,00
Educativo Metropolitano		1.186,00		1.186,00
<b>TOTALES</b>	<b>54.455,00</b>	<b>43.768,00</b>	<b>51.074,00</b>	<b>149.297,00</b>

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 (VER ANEXO H- Estudio Financiero), y el resumen de estos se presentan sus resúmenes a continuación:

**Resumen estudio de mercado residencial estrato 5 y 6**

Ítem	Área privada	Valor por m2	Valor total
Promedio	144.29	\$ 9.836.625,37	\$ 1.501.949.440,17
Desviación estándar	81.39	\$ 2.257.469,47	\$ 1.125.629.929,19
Coefficiente de variación	56,40%	22,95%	74,94%

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

**Resumen estudio de mercado locales en venta últimos 6 meses**

Ítem	Área privada	Valor por m2	Valor total
Promedio	152.96	\$ 10.649.728,60	\$ 1.642.035.816,42
Desviación estándar	84.52	\$ 3.756.501	\$ 1.050.218.440,49
Coefficiente de variación	55,26%	35,27%	63,96%

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

**Resumen estudio de mercado servicios empresariales (oficinas)**

Ítem	Área privada	Valor por m2	Valor total
Promedio	6.987,25	\$ 8.739.094,06	\$ 2.992.369.823,15
Desviación estándar	21.922,51	\$ 2.464.957	\$2.053.000.269,29
Coefficiente de variación	313,75%	18,58%	68,61%

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo 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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 18 de 24

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

Los valores que se adoptaron corresponden al promedio de los estudios presentados más una desviación estándar, esto entendiendo que las condiciones de mercado y definición de los productos inmobiliarios que se desarrollarán en cada uso planteado se encontrarán en el rango superior de los datos presentados.

Para el cálculo del valor comercial del uso dotacional cultural se hicieron consultas con empresas de construcción tanto nacionales como internacionales donde se determinaron valores por orden de magnitud de los costos asociados a su desarrollo sin incluir utilidades.

Dado que en los casos más rentables un servicio personal y un servicio de alto impacto se pueden encontrar en un centro comercial, como es el caso de restaurantes y cines, se asignó el valor de venta del uso comercial a estos servicios.

De este modo, los valores de venta utilizados por m2 son:

PRODUCTO INMOBILIARIO	PRECIO POR M2 DE ÁREA VENDIBLE
<b>COMERCIAL</b>	
Comercio Metropolitano	\$ 14.520.965
<b>RESIDENCIAL</b>	\$ 12.094.095
<b>SERVICIOS</b>	
Servicios Empresariales	\$ 11.204.051
Servicios Personales	\$ 14.520.965
Servicios de Alto Impacto	\$ 14.520.965
<b>DOTACIONAL</b>	
Cultural Metropolitano	\$ 21.205.034
Educativo Metropolitano	\$ 11.204.051

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

PRODUCTO INMOBILIARIO	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>COMERCIAL</b>	<b>\$ 142.479.708.580</b>	<b>\$ 106.845.260.470</b>	<b>\$ 142.479.708.580</b>	<b>\$ 391.804.677.630</b>
Metropolitano	\$ 142.479.708.580	\$ 106.845.260.470	\$ 142.479.708.580	\$ 391.804.677.630

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 19 de 24

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

PRODUCTO INMOBILIARIO	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>\$ 185.499.229.110</b>	<b>\$ 139.130.468.880</b>	<b>\$ 185.499.229.110</b>	<b>\$ 510.128.927.100</b>
<b>SERVICIOS</b>	<b>\$ 355.556.627.753</b>	<b>\$ 229.844.275.359</b>	<b>\$ 306.461.245.088</b>	<b>\$ 891.862.148.200</b>
Servicios Empresariales	\$ 236.383.067.998	\$ 177.292.903.024	\$ 236.383.067.998	\$ 650.059.039.020
Servicios Personales	\$ 107.789.123.195	\$ 44.013.044.915	\$ 58.693.740.530	\$ 210.495.908.640
Servicios de Alto Impacto	\$ 11.384.436.560	\$ 8.538.327.420	\$ 11.384.436.560	\$ 31.307.200.540
<b>DOTACIONAL</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 103.981.934.904</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 103.981.934.904</b>
Cultural Metropolitano	\$ -	\$ 90.693.930.418	\$ -	\$ 90.693.930.418
Educativo Metropolitano	\$ -	\$ 13.288.004.486	\$ -	\$ 13.288.004.486
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 683.535.565.443</b>	<b>\$ 579.801.939.613</b>	<b>\$ 634.440.182.778</b>	<b>\$ 1.897.777.687.834</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo 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.

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 en carga	\$ 57.001.438.915	\$ 34.270.996.899	\$ 47.603.744.198	\$ 138.876.180.012

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 20 de 24

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

Rubro	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	Total Plan Parcial
Aporte en suelo	\$ 110.866.206.759	\$ 91.928.916.147	\$ 91.626.451.049	\$ 294.421.573.955
<b>Total Aporte</b>	<b>\$ 167.867.645.674</b>	<b>\$ 126.199.913.046</b>	<b>\$ 139.230.195.247</b>	<b>\$ 433.297.753.967</b>
<b>Participación Aporte</b>	<b>38,74%</b>	<b>29,13%</b>	<b>32,13%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Beneficios</b>				
Ventas estimadas	\$ 683.535.565.443	\$ 579.801.939.613	\$ 634.440.182.778	\$ 1.897.777.687.834
<b>Participación Ventas</b>	<b>36,02%</b>	<b>30,55%</b>	<b>33,43%</b>	<b>100,000%</b>
<b>Balance</b>				
(% Beneficios % Aporte)	- 2,72%	1,42%	1,30%	0,00%
<b>Equilibrio</b>				
<b>Total Aporte</b>	<b>\$ 167.867.645.674</b>	<b>\$ 126.199.913.046</b>	<b>\$ 139.230.195.247</b>	<b>\$ 433.297.753.967</b>
Financiamiento	-\$ 11.785.698.908	\$ 6.152.828.106	\$ 5.632.870.802	\$ 0
Aporte en equilibrio	\$ 156.081.946.766	\$ 132.352.741.152	\$ 144.863.066.049	\$ 433.297.753.967
<b>% Aporte en equilibrio</b>	<b>36,02%</b>	<b>30,55%</b>	<b>33,43%</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

## E. FINANCIACIÓN Y CARGAS EN EQUILIBRIO

El resultado del reparto de cargas y beneficios entre las unidades de gestión y/o actuación (tabla anterior), las unidades de actuación 2 y 3 deben compensar a la unidad de actuación 1 para lograr el equilibrio ya que la participación en el total de los aportes de esta unidad es mayor que su participación en los beneficios.

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 21 de 24

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

Con el fin de evitar las compensaciones monetarias entre unidades y asegurar un reparto en equilibrio, se hace una redistribución de las cargas de tal forma que la participación del aporte sea igual que la participación en beneficios.

Rubro	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	Total Plan Parcial
Aporte en carga	\$ 45.215.740.007	\$ 40.423.825.005	\$ 53.236.615.000	\$ 138.876.180.012
Aporte en suelo	\$ 110.866.206.759	\$ 91.928.916.147	\$ 91.626.451.049	\$ 294.421.573.955
<b>Total Aporte</b>	<b>\$ 156.081.946.766</b>	<b>\$ 132.352.741.152</b>	<b>\$ 144.863.066.049</b>	<b>\$ 433.297.753.967</b>
<b>Participación Aporte</b>	<b>36,02%</b>	<b>30,55%</b>	<b>33,43%</b>	<b>100,00%</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

En particular, se ajustan las cargas de indirectos de urbanismo, de formulación y de gestión tal y como se muestra en la siguiente tabla:

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.

Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 22 de 23

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

OTRAS CARGAS LOCALES EN EQUILIBRIO	AREA (m2) / % DE PARTICIPACIÓN			TOTAL COSTO (Pesos)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>OBRAS PRELIMINARES E INDIRECTOS</b>	<b>21.389,21</b>	<b>17.765,80</b>	<b>17.247,29</b>	<b>\$ 7.872.235.427</b>	<b>\$ 7.599.138.740</b>	<b>\$ 9.814.878.260</b>	<b>\$ 25.286.252.426</b>
Demoliciones Según áreas Catastrales	21.101,21	17.765,80	17.247,29	\$ 6.855.872.655	\$ 5.772.183.795	\$ 5.603.717.696	\$ 18.231.774.147
Compensación estacionamientos equipamiento (m2)	288,00	0,00	0,00	\$ 290.483.669	\$ -	\$ -	\$ 290.483.669
Indirectos Urbanismo	10,73%	27,01%	62,26%	\$ 725.879.103	\$ 1.826.954.944	\$ 4.211.160.564	\$ 6.763.994.611
<b>CARGAS POR GESTIÓN DEL SUELO</b>				<b>\$ 183.150.000</b>	<b>\$ 135.050.000</b>	<b>\$ 181.800.000</b>	<b>\$ 500.000.000</b>
Convenio ente encargado de expropiaciones por motivo de utilidad pública	36,63%	27,01%	36,36%	\$ 183.150.000	\$ 135.050.000	\$ 181.800.000	\$ 500.000.000
<b>GESTION SOCIAL - MITIGACIÓN DE IMPACTOS SOCIALES</b>				<b>\$ 20.757.073.253</b>	<b>\$ 15.305.720.681</b>	<b>\$ 20.604.072.713</b>	<b>\$ 56.666.866.646</b>
Acompañamiento y contacto con la comunidad	36,63%	27,01%	36,36%	\$ 1.251.647.100	\$ 922.931.700	\$ 1.242.421.200	\$ 3.417.000.000
Subsidio Arrendamientos	36,63%	27,01%	36,36%	\$ 9.706.196.029	\$ 7.157.094.041	\$ 9.634.651.586	\$ 26.497.941.656
Traslados	36,63%	27,01%	36,36%	\$ 8.541.452.505	\$ 6.298.242.756	\$ 8.478.493.396	\$ 23.318.188.657,20
Implementación del Plan de Gestión Social	36,63%	27,01%	36,36%	\$ 1.257.777.619	\$ 927.452.184	\$ 1.248.506.531	\$ 3.433.736.333
<b>CARGAS DE GESTIÓN</b>				<b>\$ -</b>	<b>\$ 10.402.337.804</b>	<b>\$ 13.946.821.055</b>	<b>\$ 24.349.158.859</b>
Formulación Plan Parcial	0,00%	63,64%	36,36%	\$ -	\$ 3.182.000.000	\$ 1.818.000.000	\$ 5.000.000.000
Gestión del promotor	0,00%	37,32%	62,68%	\$ -	\$ 7.220.337.804	\$ 12.128.821.055	\$ 19.349.158.859

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo 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.

Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 23 de 23

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

## F. 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 promedio por tipo de uso:

Uso	Número de m2 vendibles	Total Ventas	Valor promedio por m2 vendible
Comercial	26.982	\$ 391.804.677.630	\$ 14.520.965
Residencial	42.180	\$ 510.128.927.100	\$ 12.094.095
Servicios	74.672	\$ 891.862.148.200	\$ 11.943.729
Dotacional	5.463	\$ 103.981.934.904	\$ 19.033.852

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

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 (ZY) = Precio del uso Z / Precio del uso Y

Ejemplo:

Factor de conversión para el aumento del uso comercial mediante disminución del uso residencial

Factor de conversión (Comercio Residencial) =  $\$14.520.965 / 12.094.095 = 1,20$

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 Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 24 de 24

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

Esto significa que por cada m2 vendible del uso comercio que se aumente (Z m2 final) se tendrá que disminuir 1,20 m2 vendibles del uso residencial (Y m2 inicial).

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

AUMENTAR (Z)		FACTOR DE CONVERSIÓN	DISMINUIR (Y)	
USO	M2		M2	USO
COMERCIAL	1,00	1,20	1,20	RESIDENCIAL
COMERCIAL	1,00	1,22	1,22	SERVICIOS
RESIDENCIAL	1,00	0,83	0,83	COMERCIAL
RESIDENCIAL	1,00	1,01	1,01	SERVICIOS
SERVICIOS	1,00	0,82	0,82	COMERCIAL
SERVICIOS	1,00	0,99	0,99	RESIDENCIAL
DOTACIONAL	1,00	1,31	1,31	COMERCIAL
DOTACIONAL	1,00	1,57	1,57	RESIDENCIAL
DOTACIONAL	1,00	1,59	1,59	SERVICIOS

En lo que respecta al uso Dotacional, la aplicación de los factores de conversión solo puede aumentar los metros cuadrados vendibles del uso dotacional. En ningún caso se podrán disminuir los 5.463 metros cuadrados vendibles estimados para el reparto.

Para hacer efectiva la aplicación de los factores de conversión descritos en la tabla anterior, se deberán cumplir las condiciones descritas en el Artículo 37° del presente Decreto.

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

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**