



P L A N E S P A R C I A L E S



PLANES PARCIALES

1. ASPECTOS GENERALES

2. PROCEDIMIENTO

3. FORMULACIÓN

4. SISTEMA DE REPARTO DE C&B

5. EJERCICIO PRÁCTICO DE REPARTO



DEFINICIÓN

Son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento.

Ley 388 de 1997, art. 19

HERRAMIENTAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN INTERMEDIA



OBJETIVOS

Planificar el desarrollo de una parte de ciudad
PROYECTO URBANO.

Definir cómo se hará posible la ejecución de ese proyecto urbano.

CUANDO: FASES



COMO: ACTIVIDADES Y COSTO



QUIEN: ACTORES



PLANES PARCIALES

1. ASPECTOS GENERALES



2. PROCEDIMIENTO

3. FORMULACIÓN

4. SISTEMA DE REPARTO DE C&B

5. EJERCICIO PRÁCTICO DE REPARTO



PLANES PARCIALES

1. ASPECTOS GENERALES

2. PROCEDIMIENTO

3. FORMULACIÓN

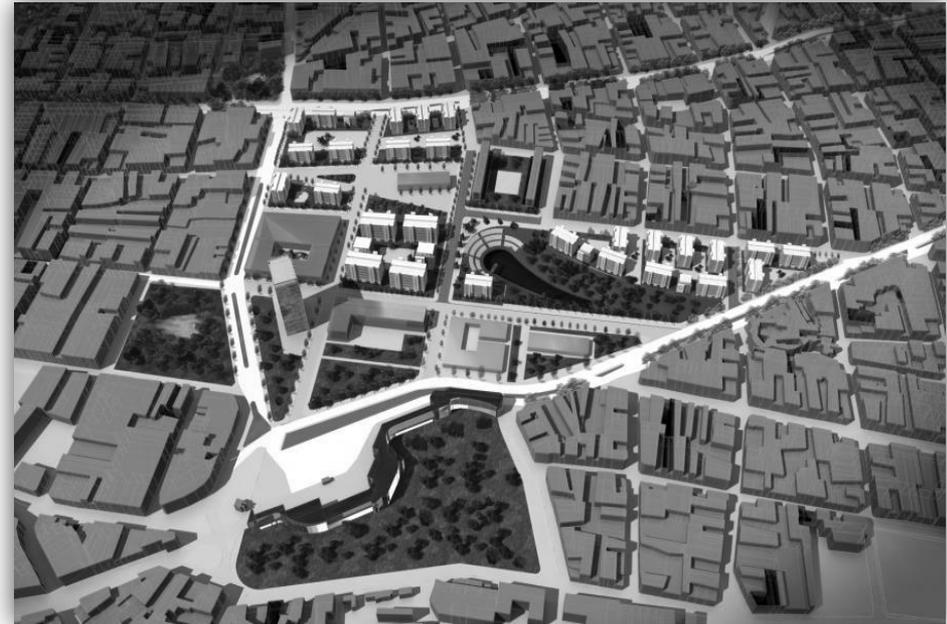
4. SISTEMA DE REPARTO DE C&B

5. EJERCICIO PRÁCTICO DE REPARTO



CONTENIDOS DEL PLAN PARCIAL

1. Planteamiento **urbanístico**.
 - Definición de lo público y privado
 - Trazado del sistema vial,
 - Delimitación de espacio público,
 - Definición de los elementos ambientales,
 - Servicios Públicos
2. **Norma urbanística** (usos y edificabilidad).
3. Asignación de **obligaciones y aprovechamientos** (reparto equitativo de cargas y beneficios).
4. Plan de **etapas y programación** temporal del desarrollo.
5. Esquema de **Gestión y Financiación**



Fuente: MVCT. Plan Parcial Calle 19 Ibagué

PLANES PARCIALES

1. ASPECTOS GENERALES

2. PROCEDIMIENTO

3. FORMULACIÓN

4. SISTEMA DE REPARTO DE C&B

5. EJERCICIO PRÁCTICO DE REPARTO



Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios



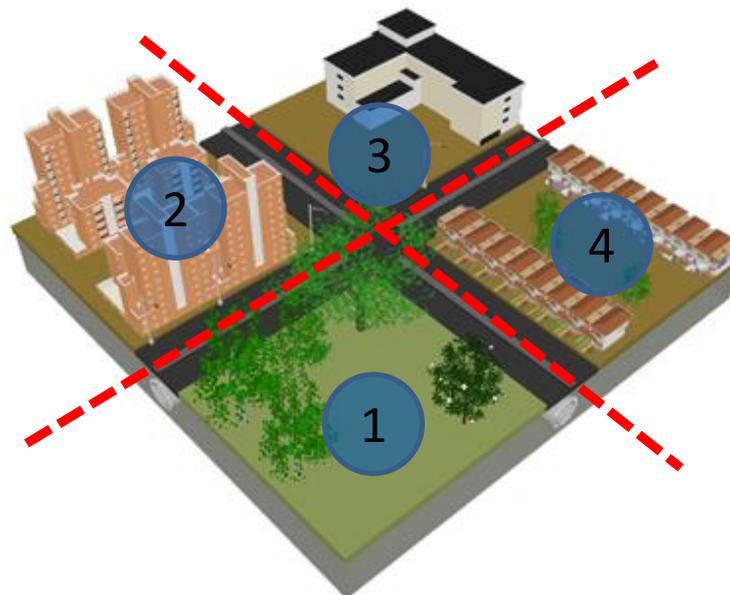
Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

Beneficio – Aprovechamientos Urbanísticos

Carga – Obligación

En desarrollo del **principio de igualdad** de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen **deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano** entre los respectivos afectados.

Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios



Lote	Beneficio		Carga	
	Uso/ edif	\$	Cesión Urb.	\$
1			Parque + Equipamiento	70%
2	Vivienda E6	30%	Vía	5%
3	Centro comercial	70%	Vía	5%
4			Vivienda Social	20%
total		100%		100%

Un principio de la ley y una técnica de financiación de las obras de urbanización **con cargo a los incrementos en los precios del suelo producidos**, por la operación urbana respectiva y por la asignación específica de las normas de uso y edificabilidad.



Se traduce o se concreta en técnicas o metodologías diferentes

Principios



1 La obtención de suelo necesario para los elementos colectivos, como son: áreas protegidas, infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, áreas verdes y recreativas, equipamientos sociales.

2 El tratamiento igual a los propietarios de suelo involucrados en una operación urbana.

Cómo Lograrlo

- 1** Crear el instrumento, sea plan parcial, macroproyecto, utilizando todas las potencialidades que ofrece la ley.
- 2** Se diseña un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a partir de unas directrices urbanísticas específicas que orienten la correspondiente operación urbana.
- 3** Establecer una adecuada combinación de mecanismos de Negociación para lograr la asociación de los propietarios de los terrenos.

Premisas

- 1** Garantizar que las obligaciones y derechos urbanísticos sean asignados de manera equitativa.
- 2** Los incrementos en los precios del suelo producidos por el desarrollo urbano son una fuente de financiación de la urbanización.

Objetivos

- 1** Asegurar que se cumplan o financien las cargas de urbanización.
- 2** Regular o controlar los precios del suelo desde el inicio de la intervención pública.
- 3** Evitar la adquisición del suelo a priori.

Elementos

A

Suelo sin urbanizar:
Valor antes de la operación del proyecto.

B

Obras necesarias para que se convierta en suelo urbanizado y los costos de su construcción

C

Normas urbanísticas de usos y edificabilidad.

D

Calcular el total de aprovechamientos urbanísticos.

Suelo sin Urbanizar

A

- 1** Delimitación del proyecto Urbano
- 2** Caracterización de la Zona
- 3** Valoración del Suelo y del área construida



Obras necesarias para convertir éste suelo en suelo urbanizado

B

Se cuantifica tanto el suelo necesario para la infraestructura general y local como el costo de la construcción.

1

Tierra y **costo**
de la
infraestructura
a Vial
Principal

2

Tierra y **costo**
de las **redes**
matrices de
servicios
públicos

3

Tierra y **costo**
de **dotación**
de las Áreas
Protegidas y
parques de
escala zonal

4

Equipamientos

Normas Urbanísticas

C

Se definen los índices de construcción y ocupación, los metros cuadrados de construcción y los usos permitidos.

El índice de construcción propuesto determinará el tope máximo de M2 a construir dentro del proyecto y el índice de ocupación nos indicará la tipología a desarrollar.

Aprovechamientos Urbanísticos

D

Se calculan los aprovechamientos urbanísticos, definidos como la incidencia de la norma e inversión en la zona sobre el precio del suelo.

PRESUPUESTO

PRECIOS CORRIENTES

PRECIOS CONSTANTES

Suelos
Compras y Gestión
Costos Urbanismo
Vías – Redes - Z. Verdes
Costos Indirectos

Ingresos
Venta de Terrenos o
Productos Inmobiliarios

Inversión

Ingresos

ANUNCIO

Evitar el incremento injustificado en el valor a pagar por el suelo,

Facilitar la adquisición de suelo por parte del Estado.

- ✓ Permite establecer un **punto de referencia en el tiempo** que sirve para definir el valor de los inmuebles objeto de adquisición.
- ✓ Busca **evitar cualquier incremento no justificado** sobre el mismo derivado de expectativas creadas por el proyecto.



DECLARATORIA

Garantizar que los inmuebles subutilizados cumplan su función social y atiendan los objetivos de la política de desarrollo urbano establecida en el POT.

CONSIDERACIONES POT

- Estará contenida en el programa de ejecución, o en el contenido del POT.
- La declaratoria se podrá hacer para los terrenos localizados en suelo de expansión; los terrenos urbanizables no urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano y los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano

MECANISMOS

Permiten la movilización de terrenos y cumplir función social de la propiedad

- Enajenación forzosa.
- Expropiación administrativa.

Componente Suelo

A

Determinar el Costo de la Adquisición de Suelo y Gestión

Información Requerida

- *Cartografía del proyecto
- *Listado de propietarios con área por predio (suelo y construcción)
- *Estudio de Títulos
- *Estudio social (censo, diagnostico)
- *Avalúos de referencia o avalúos comerciales
- *Anuncio de proyecto
- *Derecho de preferencia

Resultados Esperados

Costo de Adquisición de Suelo
 Costo de Pago de Construcción
 Costo de las Compensaciones
 Número Predios a Expropiar
 Costo de la Expropiación
 Predios a ser aportados y \$\$\$

Urbanismo Costo Directo

B

Determinar el Costo de la Obras de Urbanismo Necesarias para la Habilitación del Suelo

Información Requerida

Estudio Normativo de usos, tratamientos, edificabilidad
 Estudios de Bienes de Interés Cultural
 Estudio Topográfico
 Estudio de Transito
 Estudio Ambiental
 Estudio de Redes
 Estudio de Suelo
 Disponibilidad de Servicios Públicos
 Cuadro de Áreas
 Estudio de Mercado de Precios de Construcción

Resultados Esperados

Costo de construcción/adequación de vías
 Costo de construcción o adecuación de zonas verdes y parques
 Costo de la construcción o adecuación de redes de servicios públicos
 Costo de las demoliciones y cerramientos
 Costos de cimentación adicional
 Costo de obras de mitigación
 AIU

Urbanismo Costo Indirecto

B Determinar los Costos Indirectos asociados a la Gestión de Suelo

Información Requerida	Resultados Esperados
-----------------------	----------------------

Modelo de Gestión y Administración del Proyecto.

Estudio de Mercado de Precios de Servicios Indirectos

Costeo de:

Administrativos
Gerenciales
Financieros

C Modelación del proyecto o producto inmobiliario

Información Requerida	Resultados Esperados
-----------------------	----------------------

Norma Urbanística
 Estudio de mercado de tipologías

Modelación Urbanística de productos inmobiliarios

Ingresos - Beneficios

D

Determinar el producto inmobiliario y los ingresos derivados de la venta

**Información
Requerida**

**Resultados
Esperados**

Productos inmobiliarios
 Áreas por uso
 Estudio de Mercado de
 Precios de Venta
 Métodos Avaluatorios:
 (Vr. Residual, comparación
 de precios de mercado)

Valores de venta para el
 suelo o producto
 inmobiliario.

PLANES PARCIALES

1. ASPECTOS GENERALES

2. PROCEDIMIENTO

3. FORMULACIÓN

4. SISTEMA DE REPARTO DE C&B

5. EJERCICIO PRÁCTICO DE REPARTO



Ejercicio práctico de reparto

Con Reparto



Sin Reparto



Cuantificación aportes en suelo por propietario

PUNTO DE PARTIDA

Se elabora cuadro de aportes de suelo en área bruta por cada propietario.

Propietario	Área	%
Lote 001	45.000,0	45%
Lote 002	25.000,0	25%
Lote 003	30.000,0	30%
TOTAL	100.000,0	100%

Cuadro de áreas

1

Elaborar el cuadro general de áreas del proyecto urbanístico

Propietario	%	Área	Medida
AREA BRUTA	100,00%	100.000,0	M2
AFECTACIONES	12,50%	12.500,0	M2
Malla Vial Arterial -V1-	10,00%	10.000,0	M2
PTAR	2,50%	2.500,0	M2
AREA NETA URBANIZABLE	87,50%	87.500,0	M2
Parques y Zonas Verdes	17,50%	17.500,0	M2
Equipamientos	8,75%	8.750,0	M2
Malla vial - V7-	12,00%	12.000,0	M2
Malla Peatonal -V9-	5,00%	5.000,0	M2
TOTAL CESIONES PUBLICAS	43,25%	43.250,0	M2
AREA UTIL	44,25%	44.250,0	M2

Valoración de cargas locales del plan parcial

2

Con base en el cuadro general de áreas del proyecto urbanístico del plan, calcular el costo de las obras de urbanismo local

Tipo de Carga	Rubro	Área	Valor unitario	Valor Total
GENERAL	Malla Vial Arterial - V1-	10.000,0	\$ 350.000	\$ 3.500.000.000
	PTAR			\$ 2.000.000.000
LOCAL	Parques y Zonas Verdes	17.500,0	\$ 60.000	\$ 1.050.000.000
	Equipamientos	8.750,0	\$ 0	\$ 0
	Malla vial - V7-	12.000,0	\$ 250.000	\$ 3.000.000.000
	Malla Peatonal -V9-	5.000,0	\$ 180.000	\$ 900.000.000
	AIU			\$ 2.612.500.000
TOTAL				\$ 13.062.500.000

Cuantificación de aprovechamientos

3

Para cada manzana o unidad predial del plan parcial y para cada uso, calcular el área útil, el área neta, el índice de construcción y el área total construida.

No. Manz	Área Útil	%	Uso	Índice de Construcción	Área Total Construida	No. Viviendas
1	25.000,0	56%	Vivienda VIS	1,2	30.000,0	900
2	15.000,0	34%	Vivienda E4	1,6	24.000,0	600
3	4.250,0	10%	Comercio	0,8	3.400,0	
TOTAL	44.250,0				57.400,0	

Valoración de aprovechamiento y suelo útil

4

Para cada uso propuesto y de acuerdo a rangos de mercado del sector del plan parcial, definir el precio de venta por metro cuadrado de espacio construido y calcular el total de las potenciales ventas del plan parcial

Calcular el valor residual del suelo útil, según la normativa existente sobre la materia o utilizar un porcentaje promedio de participación en las ventas del suelo útil según el producto inmobiliario y el índice de construcción

Uso	Valor Venta m2	Valor Venta	Valor Total Ventas	Residual Útil % Ventas	Valor Suelo Útil
Vivienda VIS	\$ 1.232.000	\$ 61.600.000	\$ 55.440.000.000	14%	\$ 7.761.600.000
Vivienda E4	\$ 1.760.000	\$ 123.200.000	\$ 73.920.000.000	16%	\$ 11.827.200.000
Comercio	\$ 4.500.000		\$ 19.125.000.000	20%	\$ 3.825.000.000
TOTAL			\$ 148.485.000.000		\$ 23.413.800.000

Cálculo de Valor residual sin descontar cargas generales

5

Para hallar el valor residual del suelo bruto sin cargas generales, descontar del valor del suelo útil los costos de cargas locales.

Rubro	Valor
Valor Residual del Suelo útil Urbanizado	\$ 23.413.800.000
Costo Carga Local	\$ 7.562.500.000
Valor Residual suelo bruto sin carga general	\$ 15.851.300.000
Valor residual bruto sin carga generales	\$ 158.513

Cálculo de Valor residual sin descontar cargas generales

6

Calcular el área de cesión de suelo para cargas generales del plan parcial por tipo de producto inmobiliario y total del plan.

Rubro	Área	Valor unitario	Valor Total
Malla Vial Arterial - V1-	10.000,0	\$ 350.000	\$ 3.500.000.000
PTAR			\$ 2.000.000.000
TOTAL			\$ 5.500.000.000

* Esta **no son** las únicas cargas generales que pueda tener un proyecto. Se entienden como aquellas correspondientes al costo y suelo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos que tenga cada proyecto

Cálculo de Valor residual descontando cargas generales

7

Para hallar el valor residual del suelo bruto descontando cargas generales, descontar del valor del suelo útil los costos de cargas locales y generales

Rubro	Valor Total
Valor residual suelo útil urbanizado	\$ 23.413.800.000
Costo cargas locales	\$ 7.562.500.000
Valor residual suelo bruto sin cargas generales	\$ 15.851.300.000
Valor residual bruto sin cargas generales/m ²	\$ 158.513
Costo cargas generales	\$ 5.500.000.000
Valor residual suelo bruto final	\$ 10.351.300.000
Valor residual suelo bruto final/m²	\$ 103.513

Valoración de Aportes en suelo y Cargas

8

Calcular el valor de los aportes de suelo por propietario multiplicando el área de aporte de suelo por el valor residual del suelo bruto por metro cuadrado

Definir el aporte a la construcción de cargas generales por propietario o de ser el caso el promotor o inversionista.

Definir el aporte a la construcción de cargas locales por propietario o de ser el caso el promotor o inversionista.

Calcular por propietario o promotor, el porcentaje de participación en el total de aportes del plan parcial

	PROPIETARIO 1 Suelo 45%	PROPIETARIO 2 Suelo 25%	PROPIETARIO 3 Suelo 30%	PROMOTOR	TOTAL
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	\$ 4.658.085.000	\$ 2.587.825.000	\$ 3.105.390.000		\$ 10.351.300.000
CARGAS GENERALES				\$ 5.500.000.000	\$ 5.500.000.000
CARGAS LOCALES				\$ 7.562.500.000	\$ 7.562.500.000
TOTAL APORTES	\$ 4.658.085.000	\$ 2.587.825.000	\$ 3.105.390.000	\$ 13.062.500.000	\$ 23.413.800.000
% TOTAL APORTES	19,89%	11,06%	13,26%	55,79%	100,00%

Asignación de aprovechamientos de acuerdo a aportes

9

Asignar a cada propietario un valor en suelo útil en el mismo porcentaje de su participación en aportes.

Calcular el área útil equivalente en los usos del plan parcial y distribuir el suelo útil entre los propietarios o promotores del plan parcial

	PROPIETARIO 1	PROPIETARIO 2	PROPIETARIO 3	PROMOTOR 4
%DERECHOS EN APROVECHAMIENTOS = %APORTES EN SUELO Y CARGAS	19,89%	11,06%	13,26%	55,79%
Aprovechamientos en valor área útil	\$ 4.658.085.000	\$ 2.587.825.000	\$ 3.105.390.000	\$ 13.062.500.000



	PROPIETARIO 1	PROPIETARIO 2	PROPIETARIO 3	PROMOTOR 4
Alternativas de Aprovechamientos en m2 de suelo útil:				
Vivienda VIS	15.003,62	8.335,35	10.002,42	42.074,12
	ó	ó	ó	ó
Vivienda E4	5.907,68	3.282,04	3.938,45	16.566,69
	ó	ó	ó	ó
Comercio	5.175,65	2.875,36	3.450,43	14.513,89

Con Reparto



Sin Reparto



asistenciatecnica@minvivienda.gov.co

GRACIAS