

**ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL ESTACIÓN METRO 26 LOCALIDAD DE SANTA FE Y MÁRTIRES**

(diciembre 6 de 2023)

**CONSIDERACIONES PREVIAS:**

Con el Decreto Distrital 213 de 2013 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "**Estación Central**", ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires.

Mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2018-73750 del 21 de diciembre de 2018, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., hoy RENOBO, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "**Estación Central**", hoy denominado "**Estación Metro 26**", y habiendo surtido todas las etapas respectivas, señaladas normativamente, la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 822 de 2019 "*Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", hoy denominado "Estación Metro 26", ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones*"

En el marco de la adopción del Decreto Distrital 822 de 2019, el estudio técnico y análisis comparativo de norma elaborado por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de fecha 19 de noviembre de 2019, determinó lo siguiente:

(...)

*En cuanto al "...establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo...", no se presentan usos de mayor escala y en tal sentido **NO** se configura hecho generador por este ítem.*

*No obstante, la edificabilidad (aprovechamiento urbanístico y/o beneficio) es el resultado del reparto de cargas y beneficios definido en el Plan Parcial, el cual se desarrolló conforme el índice de construcción al que accede el mismo, versus las obligaciones urbanísticas.*

*El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo de las áreas útiles que hace parte del reparto de cargas y beneficios, dentro de la propuesta de modificación del Plan Parcial de*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

*Renovación Urbana “Estación Central”, SI se configura beneficio normativo por el hecho generador de “La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez”, ya que el I.C. resultante con las normas del Plan Parcial formulado, resulta MAYOR en comparación con I.C. resultante con las normas del Plan Parcial adoptado por el Decreto Distrital 213 de 2013.”*

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma se elabora con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía por la modificación del plan parcial “**Estación Metro 26**” ubicado en las localidades de Santa fe y Mártires, con formulación presentada por la señora MARÍA CONSTANZA ERASO CONCHA actuando como Gerente Encargada en virtud del artículo 4 del Decreto Distrital No. 357 del 30 de septiembre de 2021 de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. (hoy RENOBO) identificada con NIT 830144890-8, mediante los oficios con número de radicado SDP n.º 1-2021-92518 del 12 de octubre del 2021, y alcances a los documentos de formulación con oficios SDP n.º 1-2021-106364; 1-2021-106369 del 11 de noviembre 2021; ° 1-2022-59721 del 15 de mayo de 2022 y 1-2022-70997 del 10 de junio de 2022.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y la expedición del Acuerdo 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas, ya sea por el cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

La determinación de hechos generadores de plusvalía ya sea por la autorización de usos más rentables o por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, es competencia de la Secretaría Distrital de Planeación.

En este orden, las competencias asignadas en el artículo 20º del Decreto Distrital 803 de 2018 “Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”, la determinación del hecho generador de plusvalía, en aplicación específica de las disposiciones normativas para cada acción urbanística en Bogotá, se constituye en el soporte urbanístico mediante el cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, efectúa el cálculo y liquidación del efecto plusvalía.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

Para efecto de considerar, si por la adopción de la modificación del plan parcial del asunto se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma parte de la base normativa descrita a continuación:

## 1. ANTECEDENTES

Mediante el Decreto Distrital 213 del 16 de mayo de 2013 se adoptó el Plan Parcial “Estación Central”, ubicado en las localidades de Santa Fe y Mártires, enmarcado en las disposiciones del Decreto Distrital 190 del 2004 " *Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.*". Este acto administrativo, determinó los usos y la edificabilidad aplicables al plan parcial, de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios.

Con base en el citado decreto, la UAECD emitió la Resolución 1027 de 14 de mayo de 2015, *“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del Plan Parcial de Renovación urbana Estación central, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”*.

En este contexto, y acogiéndose al artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, enmarcado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá-ERU, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación para la modificación del plan parcial de renovación urbana “Estación Central”, justificando su solicitud de modificación en las nuevas dinámicas del mercado inmobiliario para este sector de la ciudad, la necesidad de articular los proyectos de infraestructura de transporte público METRO y TRANSMILENIO y cumplir con los principios establecidos para la franja prioritaria de intervención del plan Zonal del Centro.

En consecuencia, se adoptó el Decreto Distrital 822 del 26 de diciembre del 2019 *“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones”,* el cual contempló un potencial de edificabilidad menor al determinado en el Decreto Distrital 213 de 2013.

De igual forma y acogiéndose al artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, enmarcado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, mediante oficio con radicado SDP n.º 1-2021-92518 del 12 de octubre del 2021 la señora MARÍA CONSTANZA ERASO CONCHA identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.054.750 de Bogotá actuando como Gerente Encargada de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. (hoy RenoBO) radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación-SDP la solicitud para la modificación del Plan Parcial *“Estación Metro Calle 26”* y los documentos que la soportan, en términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 080 de 2016 y

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

los oficios con radicado SDP n.º 1-2021-106364 y 1-2021-106369 del 11 de noviembre 2021, y los oficios con radicado SDP n.º 1-2022-59721 del 15 de mayo de 2022 y 1-2022-70997 del 10 de junio de 2022, dando alcance a la radicación de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro Calle 26”, sustentado en la necesidad de incorporar nuevos requerimientos a nivel urbano e inmobiliario que conlleven a contemplar factores que permitan aumentar los aprovechamientos del desarrollo propuesto, tanto para el sistema público de soporte como en la edificabilidad permitida. Además de ser necesario contemplar cambios en las dinámicas del sector inmobiliario producto de la crisis sanitaria generada por el Covid -19, lo cual hace necesario adelantar modificación a la propuesta adoptada en el año 2019.

En este orden, una vez surtido el proceso que fundamenta esta decisión, la Secretaría Distrital de Planeación, expide la Resolución n.º 2474 del 10 de noviembre 2023 “Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del plan parcial de renovación urbana “Estación Metro 26” adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, posteriormente subrogado a través del Decreto Distrital 822 de 2019”

Así las cosas, el escenario normativo a comparar, corresponde al Decreto Distrital 822 de 2019 que adoptó el plan parcial “Estación Metro 26”, frente a la presente modificación del plan parcial “**Estación Metro 26**”, cuyo escenario normativo se fundamenta en los Decretos Distritales 190 de 2004, 492 de 2007 y 080 de 2016.

## 2. MARCO NORMATIVO

**LEY 388 DE 1997:** “Artículo 74º.- Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. **El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.**
3. **La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez**

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

**Parágrafo.** - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional." (Negrilla fuera de texto).

En todo caso, en la comparación normativa se tiene en cuenta por un lado los nuevos usos y/o el máximo potencial de la **edificabilidad adicional derivado de la diferencia entre el aprovechamiento antes y después de la acción urbanística según lo contempla la Ley 388 de 1997 en los artículos 76 a 78**, resaltamos.

**"...ARTÍCULO 76. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. **Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.**
2. **Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.**
3. **El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.**

**ARTÍCULO 77. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. **Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.**

2. **El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros**

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

*cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.*

3. *El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. ...”*

**ARTÍCULO 78. AREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALIA.** *El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, **descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. ...”***

**DECRETO DISTRITAL 020 DE 2011:** *“Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones.*

**ACUERDO DISTRITAL 682 DE 2017:** *“Por el cual se modifican los acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, se crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y se dictan otras disposiciones”* **ARTÍCULO. 2.** *Modifíquese el artículo 13° del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 3° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:*

**“Artículo 3. Hechos generadores.** *Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:*

- 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.**
- 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.**
- 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.**

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

*Parágrafo: En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.*

**DECRETO DISTRITAL 790 DE 2017.** “Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017”.

**“Artículo 4. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:**

- 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.**
- 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.**
- 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.**

*Parágrafo: En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.*

En resumen, a través del Acuerdo Distrital 118 de 2003, se establecieron las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá D.C., y a través de los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017 se introdujeron algunas modificaciones relacionadas con la participación en plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, respecto de su hecho generador, su determinación, exigibilidad y recaudo, y competencias de la Administración Distrital, entre otras disposiciones. Tales Acuerdos fueron compilados por el Decreto Distrital 790 de 2017 hoy vigente.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

**3. BASE NORMATIVA.**

<p><b>Situación normativa anterior</b> Decreto Distrital 822 de 2019, Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, Decretos Distritales 080 de 2016.</p>	<p><b>Situación normativa actual</b> Propuesta de modificación - Decreto Distrital 190 de 2004 y sus reglamentarios.</p>
<p>Suelo Urbano, área de actividad central, Tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, reactivación</p>	<p>Suelo Urbano, área de actividad central, Tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, reactivación</p>
	
<p><b>Situación normativa anterior</b></p>	<p><b>Situación normativa actual (Modificación)</b></p>

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPACIO PÚBLICO			
DESCRIPCIÓN	M2	DESCRIPCIÓN	M2
<b>PLAZOLETAS</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>4.017,75</b>	<b>TOTAL</b>	<b>7.430,23</b>
Plazoleta acceso Transmilenio Estación San Diego	790,9	Plazoleta Acceso Estación Metro	1.595,69
Plazoleta Calle 26	199,93	Plazoleta Estación Central	1.570,79
Plazoleta de la Luz	3.026,92	Plazoleta de la Luz	3.004,57
		Plazoleta de integración Metro - Regiotram	1.259,18

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

CONTROL AMBIENTAL (CA)			
<b>TOTAL</b>	<b>2.309,13</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.192,20</b>
Control Ambiental 1 (CA- 1)	1.129,75	Control Ambiental UAU 2	1.539,93
Control Ambiental 2 (CA- 2)	275,06	Control Ambiental UAU 3	368,40
Control Ambiental 3 (CA- 3)	536,73	Control Ambiental UAU 4	283,87
Control Ambiental 4 (CA- 4)	367,59		
SOBREANCHO DE ANDÉN			
<b>TOTAL</b>	<b>2.748,46</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3.046,30</b>
Sobrancho de andén Carrera 13 A	1.612,47	Sobrancho de andén Carrera 13 A	2.413,22
Sobrancho de andén Calle 24	1.135,99	Sobrancho de Andén de la Carrera 17	633,08

NORMAS DE USOS	
Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión	
U.A.U./U.G. 1 / A.M.D. 1, 2 y 3	U.A.U./U.G. 1,2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8
Vivienda multifamiliar	Vivienda multifamiliar
SERVICIOS EMPRESARIALES Financieros: Escala metropolitana, urbana y zonal A empresas e inmobiliarios: escala urbana De logística: escala urbana SERVICIOS PERSONALES Profesionales, técnicos especializados: escala zonal, vecinal Turísticos: escala metropolitana y urbana COMERCIO de escala urbana, zonal y vecinal	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Educación (Metropolitana; Urbana; Zonal; Vecinal) Cultura (Metropolitana; Urbana; Zonal; Vecinal) Salud ( Zonal; Vecinal) Bienestar social (Vecinal) Culto (Metropolitano; Urbano) Deportivo Recreativo (Vecinal) SERVICIOS URBANOS BÁSICOS Servicios de la administración pública (Metropolitana; Urbana; Zonal) Servicios públicos y de transporte (Metropolitano; Urbano)
U.A.U./U.G. 2, 3 y 4 / A.M.D. 2 y 5	

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

<p>Vivienda multifamiliar Dotacional Educativo: escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal Bienestar social: escala vecinal Cultural: escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal Salud: escala zonal Seguridad, Defensa y Justicia: escala zonal Servicios de la Administración Pública: escala urbana y zonal <b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b> Financieros: Escala metropolitana, urbana y zonal A empresas e inmobiliarios: escala urbana Servicios de logística: escala urbana <b>SERVICIOS PERSONALES</b> Servicios profesionales, técnicos especializados: escala zonal, vecinal Servicios Turísticos: escala metropolitana y urbana COMERCIO urbana, zonal y vecinal</p>	<p><b>SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES</b> Servicios financieros (Metropolitana; Urbana; Zonal) Servicios de parqueadero (Urbana) Servicios de logística (Urbana) Servicios a empresas e inmobiliarios (Urbana) Servicios turísticos (Metropolitana; Urbana) Servicios alimentarios (Zonal) Servicios profesionales, técnicos, especializados (Zonal; Vecinal) Servicios de comunicación y entretenimiento (Metropolitana; Urbana; Zonal; Vecinal) Servicios de automotores y ventas de combustible (Urbana)</p>
<p><b>U.A.U./U.G. 5 / A.M.D. 4</b></p>	<p><b>COMERCIO</b></p>
<p>Vivienda multifamiliar Dotacional Educativo: escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal Bienestar social: escala vecinal Cultural: escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal Salud: escala zonal Seguridad, Defensa y Justicia: escala zonal Servicios de la Administración Pública: escala urbana y zonal Servicios Empresariales: Financieros: escala metropolitana, urbana y zonal A empresas e inmobiliarios: escala urbana Servicios de logística: escala urbana Servicios Personales: Servicios Alimentarios: escala zonal Servicios profesionales, técnicos especializados: escala zonal y vecinal Servicios Turísticos: escala zonal y vecinal Comercio de escala zonal y vecinal</p>	<p>Almacenes por departamento y centros comerciales e hipermercados (Metropolitana) Almacenes, supermercados y centros comerciales (Urbana; Zonal) Locales (Vecinal A y B)</p>
<p><b>A.M.D. 1 BIC</b></p>	<p><b>A.M.D. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9</b></p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

<p>Vivienda multifamiliar SERVICIOS EMPRESARIALES Financieros: Escala metropolitana, urbana y zonal A empresas e inmobiliarios: escala urbana Servicios de logística: escala urbana SERVICIOS PERSONALES Turísticos: escala metropolitana y zonal Alimentarios: escala zonal Profesionales, técnicos especializados: escala zonal Comunicaciones masivos: metropolitano y urbano Comercio de escala urbana, zonal y vecinal DOTACIONAL Educativo y Cultural: escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal Bienestar Social: escala vecinal Salud: escala zonal</p>	<p>Vivienda multifamiliar EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Educación (Metropolitana; Urbana; Zonal; Vecinal) Cultura (Metropolitana; Urbana; Zonal; Vecinal) Salud ( Zonal; Vecinal) Bienestar social (Vecinal) Culto (Metropolitano; Urbano) Deportivo Recreativo (Vecinal)</p> <p>SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES Servicios financieros (Metropolitana; Urbana; Zonal) Servicios de parqueadero (Urbana) Servicios de logística (Urbana) Servicios a empresas e inmobiliarios (Urbana) Servicios turísticos (Metropolitana; Urbana) Servicios alimentarios (Zonal) Servicios profesionales, técnicos, especializados (Zonal; Vecinal) Servicios de comunicación y entretenimiento (Metropolitana; Urbana; Zonal; Vecinal) Servicios de automotores y ventas de combustible (Urbana)</p>
<p><b>A.M.D. 2 Edificaciones relevantes de mantener</b></p>	<p>COMERCIO Almacenes por departamento y centros comerciales e hipermercados (Metropolitana)</p>
<p>Los usos establecidos en la respectiva licencia de construcción</p>	<p>Almacenes, supermercados y centros comerciales (Urbana; Zonal)</p>
<p><b>A.M.D. 3. ESTACIÓN DE TRANSMILENIO</b></p>	<p>Locales (Vecinal A y B)</p>
<p>Dotacional Servicios Urbanos Básicos: Servicios de la administración pública escala urbana Comercio de escala vecinal</p>	
<p><b>A.M.D. 4. INTERVENCIÓN ESTACIÓN PLMB Y PUESTO CENTRAL DE CONTROL EMB</b></p>	
<p>Dotacional Servicios Urbanos Básicos: Servicios de la administración pública escala metropolitana y urbana Comercio de escala zonal y vecinal</p>	

**NORMAS DE EDIFICABILIDAD**

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999*

Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión U.A.U./ U.G. 1 / A.M.D. 1, 2 y 3		Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión U.A.U./ U.G. 1 / A.M.D. 1, 2 y 3	
<b>TOTAL U.A.U./ U.G. 1</b>		<b>TOTAL U.A.U./ U.G. 1</b>	
Área Útil	12.667,03 m2	Área Útil	6573,25
Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,4	Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0.65
Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	7.21* 91.441,80 *Resultante	Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	9,65  63447,10 m2
Altura máxima	No podrá superar la cota 2.698 metros s.n.m.	Altura máxima	120 m.
<b>Beneficios (art. 40)</b>		<b>Beneficios</b>	
Residencial	87.600,00 m2	Comercio en primeros pisos	4.565,40
Comercio	3.841,80 m2	Dotacional y Servicios	3.450,08
<b>Total</b>	<b>91.441,80 m2</b>	Vivienda No VIS	46.832,94
Sótanos	34.961,00 m2	Vivienda VIS	8.598,67
<b>Total con sótanos</b>	<b>126.402,80 m2</b>	<b>Total</b>	<b>63.447,10</b>
<b>U.A.U./ U.G. 2 (A, B y C)</b>		<b>U.A.U./ U.G. 2</b>	
Área Útil (m2)	3.020,89 m2	Área Útil	8.376,78
Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,4	Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	Ver Nota 1
Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	5,76* 17.419 m2 Resultante	Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	Ver Nota 1
Altura máxima	No podrá superar la cota 2.698 metros s.n.m.	Altura máxima	120 m.
<b>Beneficios</b>		<b>Beneficios</b>	
Residencial	10.668 m2	Comercio en primeros pisos	-
Comercio	593 m2	Dotacional y Servicios	-
Servicios empresariales	6.158 m2	<b>Vivienda No VIS</b>	-
<b>Total</b>	<b>17.419 m2</b>	Vivienda VIS	-

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999*

Sótanos	5.908 m2	<b>Total</b>	-
<b>Total con sótanos</b>	<b>23.327 m2</b>		
<b>U.A.U./ U.G. 3</b>		<b>U.A.U./ U.G. 3</b>	
Área Útil (m2)	6.520,10 m2	Área Útil	8794,3
Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,45	Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,5
Índice de Construcción	6.75* 30.847 m2 *Resultante	Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	5,18 53.671,62 m2
Altura máxima	No podrá superar la cota 2698 m s.n.m.	Altura máxima	140 m.
<b>Beneficios (art. 40)</b>		<b>Beneficios</b>	
Residencial	26.754,00 m2	Comercio en primeros pisos	5.160,52
Comercio	971,00 m2	Dotacional y Servicios	48.511,10
Dotacional Educativo	3.122,00 m2	<b>Vivienda No VIS</b>	-
<b>Total</b>	<b>30.847,00 m2</b>	Vivienda VIS	-
Sótanos	13.139,47 m2	<b>Total</b>	<b>53.671,62</b>
<b>Total con sótanos</b>	<b>43.986,47m2</b>		
<b>U.A.U./ U.G. 4</b>		<b>U.A.U./ U.G. 4</b>	
Área Útil (m2)	1.614,70	Área Útil	14.925,61
Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,5	Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0.35
Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	9.39* 10.727 *Resultante	Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	5,87 87.634,04 m2
Altura máxima	No podrá superar la cota 2698 metros s.n.m.	Altura máxima	140 m.
<b>Beneficios (art. 40)</b>		<b>Beneficios</b>	
Residencial	10.340,00 m2	Comercio en primeros pisos	5.959,10
Comercio	387,60 m2	Dotacional y Servicios	53.042,04
<b>Total</b>	<b>10.727,60 m2</b>	<b>Vivienda No VIS</b>	<b>16.756,29</b>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

Sótanos	4.440,43 m2	Vivienda VIS	11.876,61
<b>Total con sótanos</b>	<b>15.168,03m2</b>	<b>Total</b>	<b>87.634,04</b>
<b>TOTAL U.A.U./ U.G. 5</b>		<b>U.A.U./ U.G. 5</b>	
Área Útil (m2)	2.493,34 m2	Área Útil	3.547,93
Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,4	Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,6
Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	4,99* 12.461 m2 *Resultante	Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	8,37 28.018,57 m2
Altura máxima	No podrá superar la cota 2698 m s.n.m.	Altura máxima	140 m. Con restricción a 30m en el frente sobre la carrera 13. PEMP-CHB
<b>Beneficios</b>		<b>Beneficios</b>	
Residencial	7.800,00 m2	Comercio en primeros pisos	1.815,38
Comercio	1.309,20 m2	Dotacional y Servicios	3.989,08
Servicios	1.166,40 m2	<b>Vivienda No VIS</b>	19.412,26
Dotacional	2.185,99 m2	Vivienda VIS	2.801,86
<b>Total</b>	<b>12.461,59 m2</b>	<b>Total</b>	<b>28.018,57</b>
Sótanos	5.320,38 m2	<b>U.A.U./ U.G. 6</b>	
<b>Total con sótanos</b>	<b>17.781,97 m2</b>	Área Útil	2.226,57
<b>A.M.D. 3 ESTACIÓN DE TRANSMILENIO</b>		Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,6
Estación Transmilenio	1.400,00 m2	Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	7,69 17.131,35 m2
<b>A.M.D. 4. INTERVENCIÓN ESTACIÓN PLMB Y PUESTO CENTRAL DE CONTROL EMB</b>		Altura máxima	140 m. Con restricción a 30m en el frente sobre la carrera 13. PEMP-CHB
Estación de acceso occidental y puesto central de control EMB	3.986,85 m2	<b>Beneficios</b>	
Estación de acceso oriental	1.906,65 m2	Comercio en primeros pisos	1.533,18

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

<b>Total</b>	<b>5.893,50 m2</b>	Vivienda No VIS	13.885,04
		Vivienda VIS	1.713,14
<b>En la modificación los predios urbanizados no edificados hacen parte de la U.A.U. No. 2</b>		<b>Total</b>	<b>17.131,35</b>
<b>Identificación del predio</b>	<b>Tratamiento Decreto 213 de 2013</b>	<b>U.A.U./ U.G. 7</b>	
La Alameda /Mz. 09/Pr 09	Área de manejo diferenciado	Área Útil	3.669,28
La Alameda /Mz. 09/Pr 13	Área de manejo diferenciado	Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,5
La Alameda /Mz. 09/Pr 14	Área de manejo diferenciado	Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	6,75 24.765,65 m2
		Altura máxima	140 m. <i>Con restricción a 30m en el frente sobre la carrera 13. PEMP-CHB</i>
<b>Beneficios</b>			
		Comercio en primeros pisos	1.193,34
		Dotacional y Servicios	4.629,00
		<b>Vivienda No VIS</b>	16.466,75
		Vivienda VIS	2.476,57
		<b>Total</b>	<b>24.765,65</b>
<b>U.A.U./ U.G. 8</b>			
		Área Útil	3.323,12
		Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,8
		Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	9,08 30.180,73 m2
		Altura máxima	140 m. <i>Con restricción a 30m en el frente sobre la carrera 13. PEMP-CHB</i>
<b>Beneficios</b>			

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999*

Comercio en primeros pisos	1.341,07
Dotacional y Servicios	3.465,10
<b>Vivienda No VIS</b>	<b>22.356,49</b>
Vivienda VIS	3.018,07
<b>Total</b>	<b>30.180,73</b>
<b>AMD - 1</b>	
Área Útil	
Índice de Ocupación (Sobre Área Predial)	0,7
Índice de Construcción (Sobre Área Predial)	Resultante de la aplicación del índice de Ocupación y la altura máxima, así como las normas definidas por el PEMP del Centro Histórico de Bogotá
Altura máxima	25 pisos
<b>AMD - 5</b>	
Área Útil	
Índice de Ocupación (Sobre Área Predial)	0,7
Índice de Construcción (Sobre Área Predial)	8
Altura máxima	Resultante de la aplicación de los índices de construcción y ocupación.
<b>AMD - 7</b>	
Área Útil	
Índice de Ocupación (Sobre Área Predial)	0,8
Índice de Construcción (Sobre Área Predial)	5

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999*

Altura máxima	Resultante de la aplicación de las normas definidas por el PEMP del Centro Histórico de Bogotá de manera diferencial para el BIC y para los predios con Nivel de Intervención 4.
---------------	--

## 5. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA:

### 5.1 CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

El área objeto de la presente modificación del plan parcial “Estación Metro 26”, está clasificada como suelo urbano en el marco del Decreto Distrital 822 de 2019 (acto administrativo que adoptó la modificación del plan parcial en estudio). Adicionalmente, según lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, el plan parcial se encuentra en Suelo Urbano, Área de Actividad Central, Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de redesarrollo, reactivación, de manera que al adoptarse la modificación del presente plan parcial, **NO** se configura un hecho generador de plusvalía por cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, dado que se mantiene la misma área de actividad y los usos permitidos en los dos escenarios normativos.

### 5.2. Configuración del Área Útil:

No.	ITEM	TOTAL, PP DD 822/2019	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
1	ÁREA BRUTA	107.039,28*	93.055,78
2	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	7.858,80	9.489,00
3	MALLA VIAL ARTERIAL	33.466,00	16.661,19
4	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	18.157,56	11.882,69
5	CONTROLES AMBIENTALES	2.309,13	2.192,20
6	ESPACIO PÚBLICO	10.043,96	13.851,73
7	ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	5.263,21	
8	EQUIPAMIENTOS - USO DOTACIONAL		11.456,23

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

No.	ITEM	TOTAL, PP DD 822/2019	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
9	ÁREA ÚTIL UAU/UG	24.919,76	33.577,86

- La disminución del área bruta del plan parcial, se da como resultado de la solicitud con radicado SDP n.º 1-2020-40105 del 16 de septiembre de 2020, por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (hoy RENOBO), con el objetivo de sustraer del área de delimitación los suelos asociados a la sección pública de la Avenida Calle 26 y de la Carrera 13, debido al alto grado de consolidación de estos ejes viales, y con el fin de facilitar la gestión y el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística previstas por el Plan Parcial; adicionalmente, con el propósito de excluir la sección pública de la Transversal 17, dado que sobre esta vía, en el ámbito de la actual delimitación del Plan Parcial, se plantea la localización de la estación de Regiotram de Occidente, a la cual se dio respuesta mediante oficio SDP n.º 2-2020-48263 del 14 de octubre de 2020, por parte de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, indicando que la propuesta de redelimitación era viable en el marco del trámite de modificación de planes parciales previsto en el artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

### 5.3. POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD.

La cuantificación del área total construida, que se materializa en los beneficios por cada una de las manzanas, estimada sobre el área predial del plan parcial, propuesto como área total construida sobre área predial, es la siguiente:

	Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26" – Decreto 822 de 2019	Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26"
Área Total Predial	52.155,8 m <sup>2</sup>	52.155,8 m <sup>2</sup>
Área Total Construida	226.484,88 m <sup>2</sup>	375.377,10 m <sup>2</sup>
Índice de Construcción Resultante	4,34	7,19

La edificabilidad del área vendible es producto de la aplicación del reparto de cargas y beneficios sobre el área de los predios originales, que se materializa en la propuesta urbanística, como aprovechamiento en metros cuadrados por usos y por manzanas, soportada por las obligaciones urbanísticas (cargas) y su impacto urbanístico, propuesto como área neta vendible en los usos sobre el área útil privada, se describe a continuación:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

	Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26" – Decreto 822 de 2019	Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26"
Área Útil	24.919,76 m <sup>2</sup>	33.577,86 m <sup>2</sup>
Área Total construida	162.897,79 m <sup>2</sup>	304.849,07 m <sup>2</sup>
Índice de Construcción Resultante	6,53	9,07

### 5.3.1 - Configuración del Área Construida – Decreto Distrital 822 de 2019.

USO (Descripción y Escala)		ÁREA VENDIBLE (m <sup>2</sup> )					TOTAL Unidades
		UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	
Residencial	Residencial No VIS	87.600,00	10.668,00	26.754,00	10.340,00	7.800,00	143.162,00
Comercio	Urbano y zonal	3.841,80	593,40	971,00	387,60	1.309,20	7.103,00
Servicios	Empresariales	-	6.158,40	-	-	1.166,40	7.324,80
Dotacional	Zonal y Vecinal	-	-	-	-	2.185,99	2.185,99
Dotacional Educativo	Metropolitano	-	-	3.122,00	-	-	3.122,00
<b>TOTAL</b>		<b>91.441,80</b>	<b>17.419,80</b>	<b>30.847,00</b>	<b>10.727,60</b>	<b>12.461,59</b>	<b>162.897,79</b>

**Nota:** Los metros cuadrados del área vendible de la vivienda propuesta en el plan parcial pueden variar en función de la eficiencia del diseño del proyecto inmobiliario planteado por el desarrollador, y en ningún caso podrá superar el número de viviendas máxima definidas para cada unidad de actuación urbanística.

### 5.3.2 - Configuración del Área Construida – Propuesta de Modificación

EDIFICABILIDAD POR USO Y UAU- ESCENARIO BASE									
USO	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	TOTAL
Comercio en primeros pisos	4.565,40	0,00	5.160,52	5.959,10	1.815,38	1.533,18	1.193,34	1.341,07	21.567,99
Dotacional y Servicios	3.450,08	0,00	48.511,10	53.042,04	3.989,08	0,00	4.629,00	3.465,10	117.086,40
Vivienda No VIS	46.832,94	0,00	0,00	16.756,29	19.412,26	13.885,04	16.466,75	22.356,49	135.709,77
Vivienda VIS	8.598,67	0,00	0,00	11.876,61	2.801,86	1.713,14	2.476,57	3.018,07	30.484,91
<b>TOTAL</b>	<b>63.447,10</b>	<b>0,00</b>	<b>53.671,62</b>	<b>87.634,04</b>	<b>28.018,57</b>	<b>17.131,35</b>	<b>24.765,65</b>	<b>30.180,73</b>	<b>304.849,07</b>

El análisis de los potenciales de edificabilidad arroja que para la modificación del plan parcial **SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

que el área total vendible planteada en la modificación es de 304.849,07 m<sup>2</sup>, lo que arroja un total de 141.951,28 m<sup>2</sup> adicionales en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas establecidas en el Decreto Distrital 822 de 2019 (162.897,79 m<sup>2</sup>) *“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones”*

## 6. CONCLUSIONES:

- El cálculo comparativo de norma arroja que con la adopción de la modificación del plan parcial *“Estación Metro 26”* de las localidades de Santa Fe y Mártires, **NO SE CONFIGURA BENEFICIO NORMATIVO POR CAMBIO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**
- En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción de la modificación del plan parcial *“Estación Metro 26”* de las localidades de Santa Fe y Mártires, **SÍ SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO**, ya que el área construida en la modificación del Plan Parcial, calculada en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004 es **MAYOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 822 de 2019 *“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones”*

En consecuencia, en la adopción de la modificación del plan parcial *“Estación Metro 26”* de las localidades de Santa fe y Mártires **SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA, POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

Al respecto, en el marco de las disposiciones contenidas en el artículo 50° del Decreto Distrital 822 de 2019, es importante señalar que el presente estudio técnico y análisis comparativo de norma, complementa el estudio técnico y análisis comparativo elaborado por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP el 19 de noviembre de 2019 en virtud del cual se concluyó que para este plan parcial, *“...el cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo de las áreas útiles que hace parte del reparto de cargas y beneficios, dentro de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, SI se configura beneficio normativo por el hecho generador de “La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez”, ya que el I.C. resultante con las normas del Plan Parcial formulado para la modificación, resulta MAYOR en comparación con I.C. resultante con las normas del Plan Parcial adoptado por el Decreto Distrital 213 de 2013”.*

## 5. CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

De acuerdo con las conclusiones del presente estudio corresponderá a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD en el ámbito de sus competencias adelantar el cálculo del efecto plusvalía de la modificación de la formulación del plan parcial "Bavaria Fabrica", de conformidad con la reglamentación vigente y el procedimiento establecido para este fin.

Cordialmente,

**DIEGO CALA**  
DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ  
Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo

Revisó:  
Manuel Hernández Zabarain. Profesional Especializado

Elaboró:  
Jorge Enrique Gómez- Profesional Especializado

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999*