

**ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN
DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “EDÉN - EL DESCANSO”
LOCALIDAD DE BOSA
(SEPTIEMBRE 18 de 2023)**

1. CONSIDERACIONES PREVIAS:

En el marco de la adopción del Decreto Distrital 521 de 2006, el estudio técnico y análisis comparativo de norma elaborado por la entonces Dirección de Economía Urbana y Dirección de Planes Parciales hoy Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional y Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo respectivamente, determinó la configuración de hechos generadores de plusvalía, comparando la situación normativa establecida en el Acuerdo Distrital 026 de 1996 (Reglamentario del Acuerdo 6 de 1990) frente al Decreto Distrital 190 de 2004 - POT.

En el mismo, se concluyó que, para la acción urbanística aprobada en el año 2006 se configuraron hechos generadores de plusvalía por la modificación en el régimen o zonificación de usos del suelo conforme fue establecido en el artículo 36 del Decreto Distrital 521 de 2006, así:

***“ARTÍCULO 36o. PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el artículo 432 del Decreto 190 de 2004 y el Acuerdo 118 de 2003, la adopción del presente plan parcial constituye hecho generador de plusvalía, teniendo en cuenta que la adopción del mismo modifica el régimen y zonificación de usos del suelo.”*

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma constituye un estudio adicional y diferente al estudio comparativo de norma realizado para la adopción del Decreto Distrital 521 de 2006 y se elabora con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía en la modificación del Plan Parcial “Edén - El Descanso” ubicado en la Localidad de Bosa, cuya formulación fue radicada por la Subgerencia de Gestión Urbana de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU, hoy RenoBo, en su condición de promotor de la iniciativa

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

de formulación para la modificación del Plan Parcial mediante radicado SDP n.º 1-2019-52626 del 02 de agosto de 2019, el cual presenta la siguiente delimitación:

LÍMITE	URBANIZACIÓN/ESTRUCTURA
NORTE	Plan Parcial Campo Verde adoptado mediante Decreto Distrital 113 de 2011.
ORIENTE	Desarrollo San Bernardino - Potreritos (Plano No. B347/4-01)
	Desarrollo San Bernardino (Plano No. B359/4-04)
	Desarrollo Potrerito (Plano B355/4-05)
	Desarrollo La Esperanza I y II Sector (Plano No. B355/4-02) y III Sector (Plano No. B355/4-09)
	Desarrollo Los Ocales (plano No. B355/4-03)
	Predio KR 87N 74C 28 SUR - CHIP AAA0151FFTD.
SUR	Río Tunjuelo
OCCIDENTE	Plan Parcial Campo Verde adoptado mediante Decreto Distrital 113 de 2011.
	Desarrollo San José II Sector - Resolución 806 del 11 de noviembre de 2005 - Estado Negado.

Tabla 1. Delimitación del Plan Parcial "Edén - El Descanso".

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. Subgerencia de Gestión Urbana. 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, y compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y el Decreto Distrital 190 de 2004, 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**.

Es importante precisar que 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 18º del 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", establecen que 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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Para efecto de considerar, si en la adopción del plan parcial del asunto se configura algún hecho generador de plusvalía, se deben comparar las decisiones y/o actuaciones administrativas reglamentadas por la Administración Distrital referidas a las normas específicas (usos y edificabilidad) bajo las cuales se podía adelantar la obtención de licencias urbanísticas antes y después de la acción urbanística. El escenario normativo a comparar, corresponde al Decreto Distrital 521 de 2006 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "Edén - El Descanso" ubicado en la localidad de Bosa", frente a la norma que adopta la modificación del plan parcial, cuyo fundamento normativo está en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006.

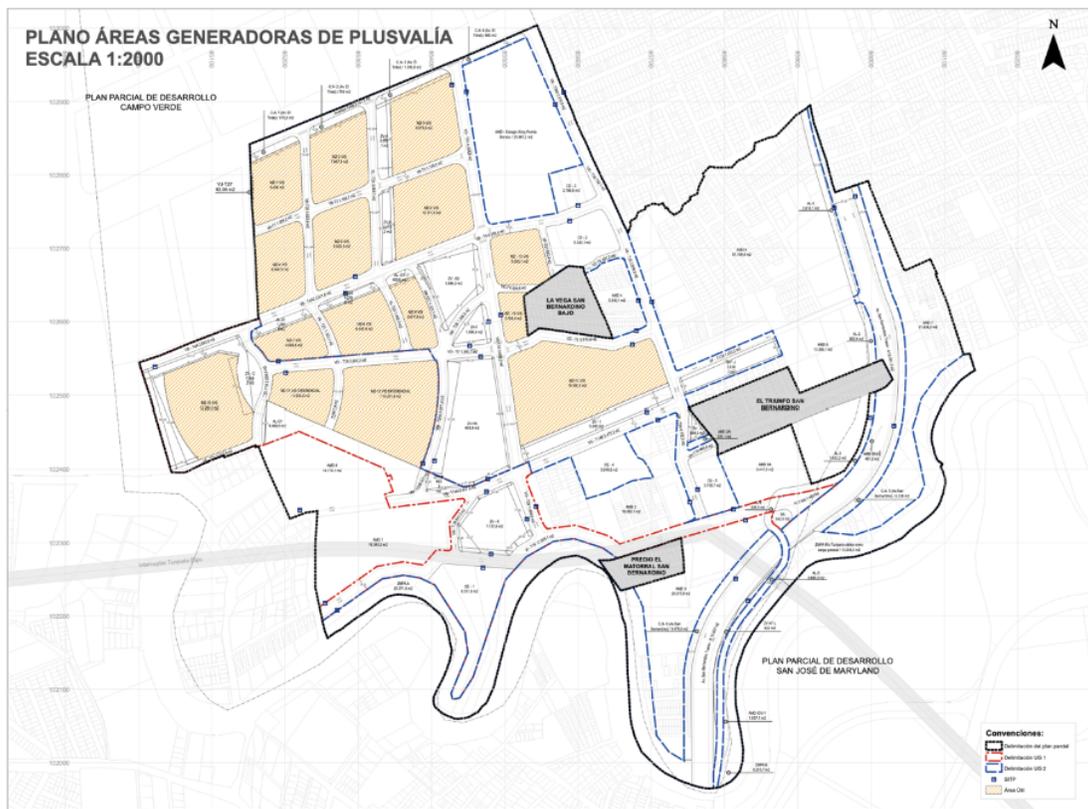


Imagen No. 1. Plano Normativo de Formulación 10. Delimitación de las zonas y subzonas beneficiarias de las actuaciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía. Decreto 1077 de 2015.

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., Subgerencia de Gestión Urbana. Febrero de 2022.

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

1.1. ESCENARIO NORMATIVO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Decreto Distrital 190 de 2004: Una vez consultado el Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decreto Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, sus planos anexos Nos. 25 y 27 “USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN” y “TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS”, respectivamente, el ámbito objeto de plan parcial se encuentra localizado en suelo Urbano y de Expansión Urbana, en las Unidades de Planeamiento Zonal No.(s) 87 Tintal Sur (no reglamentada) y 85 Bosa Central reglamentada mediante el Decreto Distrital 313 de 2005 modificado por la Resolución 705 de 2007 y los Decretos 466 de 2010 y 810 de 2017.

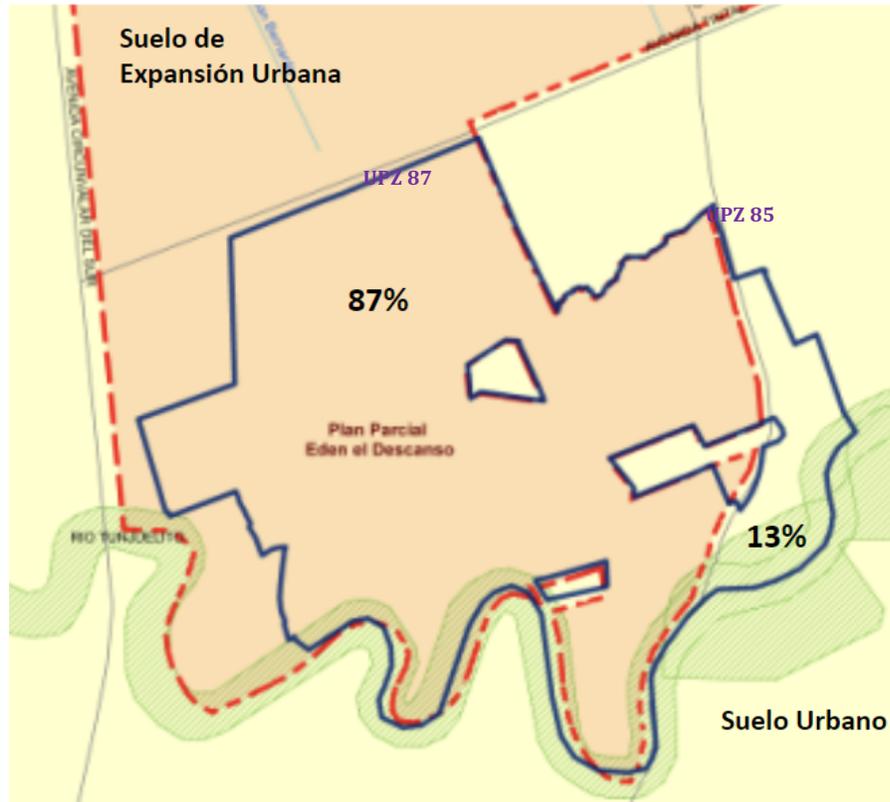


Imagen No. 2. Clasificación del Suelo del ámbito del Plan Parcial – Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Distrital 190 de 2004

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación.

Decreto Distrital 521 de 2006: El citado Decreto adopta el Plan Parcial "Edén - El Descanso" ubicado en la localidad de Bosa, el cual se enmarca en las disposiciones del Decreto Distrital 190 del 2004. Este acto administrativo determinó los usos y la edificabilidad aplicables al plan parcial, de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios, cumpliendo con los estándares de habitabilidad, sin superar los índices de construcción máximos establecidos.

Al respecto, el Decreto Distrital 436 de 2006 "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios", establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de qué trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, estableciendo la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, como un mecanismo de financiación de los costos del desarrollo urbano.

En este contexto, y acogiéndose al párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, enmarcado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, la Subgerencia de Gestión Urbana de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU, hoy RenoBo mediante el oficio con radicado SDP n.º radicado SDP n.º 1-2019-52626 del 02 de agosto de 2019, presentó ante ésta Secretaría la solicitud de formulación para la modificación del Plan Parcial "Edén - El Descanso" de la Localidad de Bosa, en cumplimiento de los acuerdos a los que se llegó en el marco de la Consulta Previa con el Cabildo Indígena Muisca de Bosa, protocolizados el 29 de mayo de 2019, y de esta manera dar cumplimiento a la Sentencia proferida el 04 de agosto de 2016 por la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, dentro de la acción de tutela identificada con el radicado n.º 25000-23-41-000-2015-00873-01.

En este orden, una vez surtido el proceso que fundamenta esta decisión, la Secretaría Distrital de Planeación, expidió la Resolución n.º 0844 del 03 de junio de 2022 "Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto para la modificación del Plan Parcial de Desarrollo "Edén - El Descanso" ubicado en la Localidad de Bosa". Así las cosas, el escenario normativo a comparar, corresponde al Decreto Distrital 521 de 2006 que adoptó el Plan Parcial "Edén - El Descanso" frente a la presente modificación del plan parcial, cuyo escenario normativo se fundamenta en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006.

1.2. ESCENARIO NORMATIVO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Al respecto, se debe precisar que a la fecha se encuentra vigente el Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” – POT y según lo establecido en el numeral 4° del artículo 599, «(...) los Planes Parciales que cuentan con acto administrativo de viabilidad ejecutoriado antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se estudiarán y aprobarán con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo», es decir al Decreto Distrital 190 de 2004 y decretos reglamentarios.

Por lo anterior, el presente estudio se realiza con los usos implantados en la propuesta urbanística del plan parcial donde se propone la implantación del uso de VIVIENDA MULTIFAMILIAR Vivienda de Interés Social – VIS en 5771 unidades.

Dicho lo anterior, el presente estudio sobre hecho generador de plusvalía se realiza tomando el escenario comparativo entre las normas que dieron origen al Plan Parcial de Desarrollo “Edén - El Descanso”, es decir el Decreto Distrital 190 de 2004, sus reglamentarios y el Decreto Distrital 521 de 2006 que adoptó el Plan Parcial y la propuesta urbanística de modificación del Plan Parcial.

2. BASE NORMATIVA:

<p>ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA Decreto 521 de 2006 – Plan Parcial “El Edén – El Descanso” - Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Distrital 436 de 2006</p>	<p>ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL Propuesta Modificación Plan Parcial “El Edén – El Descanso” - - Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Distrital 436 de 2006</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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

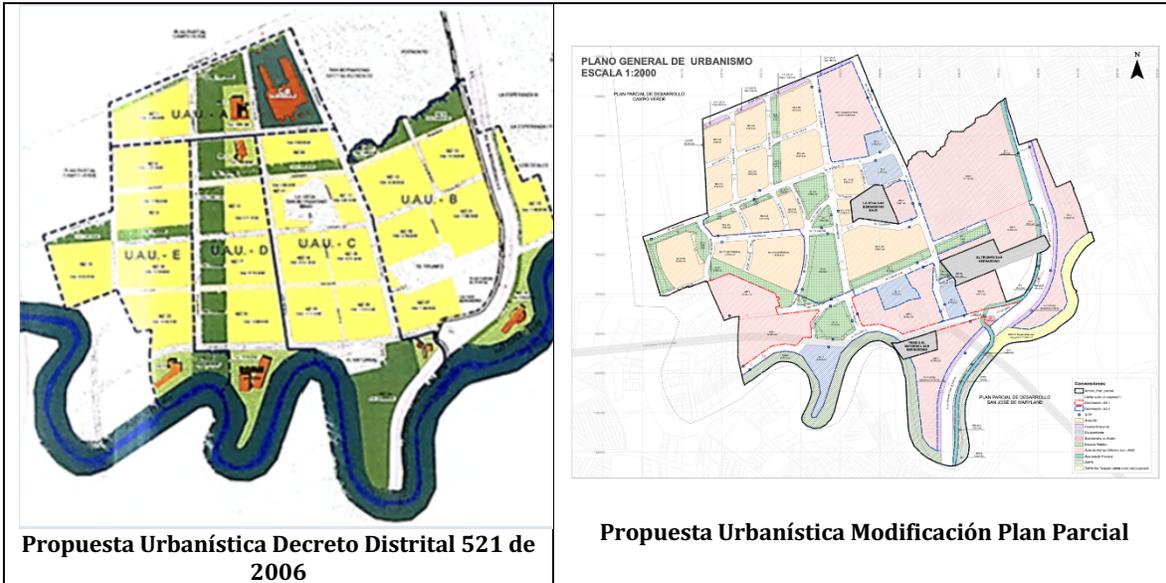
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ÁREA DE ACTIVIDAD - TRATAMIENTO

<p>Tratamiento de Desarrollo Área de Actividad Área Urbana Integral - Zona Residencial (ámbito Plan Parcial)</p> <p>Tratamiento de Mejoramiento Integral Área de Actividad Residencial - con actividad económica en la vivienda (área de manejo diferenciado)</p> <p>UPZ N° 87 Tintal Sur (sin reglamentar bajo las normas del Decreto 190/2004)</p> <p>UPZ N° 85 Bosa Central</p>	<p>Tratamiento de Desarrollo Área de Actividad Área Urbana Integral - Zona Residencial (ámbito Plan Parcial)</p> <p>Tratamiento de Mejoramiento Integral Área de Actividad Residencial - con actividad económica en la vivienda (área de manejo diferenciado)</p> <p>UPZ N° 87 Tintal Sur (sin reglamentar bajo las normas del Decreto 190/2004)</p> <p>UPZ N° 85 Bosa Central</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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
 Archivo Central de la SDP
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
 Código Postal: 1113111

	<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite Plan Parcial ZAMPA Cauce Río Turujillo Ronda Barrio legalizado <p>TRATAMIENTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Desamto Mejoramiento Integral Desarrollo de sectores urbanos especiales propuestos <p>Escala: 1:3.000 Fuente: SDP - SDA - UAECO - EAB</p> <p>Tratamientos urbanísticos. Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. Elaboración propia a partir SDP. SHD IDU. UAECO. EAB. 2016. & Plan de Ordenamiento Territorial - POT. Decreto Distrital 190 de 2004. Edición propia – ERU. 2020.</p>
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Urbano – Expansión Urbana	Urbano – Expansión Urbana
NORMAS DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN	
<p>POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006</p> <p>Cesión Parques y Equipamiento: Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad del predio, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es el 25% del área neta urbanizable, distribuidas así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17% del área neta urbanizable, para parques. - 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público. <p>Para productos diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario VIP, el Plan Parcial debe cumplir con un estándar mínimo de 4m2 por habitante.</p>	<p>POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006</p> <p>Cesión Parques y Equipamiento: Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad del predio, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es el 25% del área neta urbanizable, distribuidas así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17% del área neta urbanizable, para parques. - 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público. <p>Para productos diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario VIP, el Plan Parcial debe cumplir con un estándar mínimo de 4m2 por habitante.</p>
<p>Control ambiental: No se contabiliza dentro del área neta urbanizable, para efectos del cálculo de</p>	<p>Control ambiental: No se contabiliza dentro del área neta urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.</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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.																															
Normas de desarrollo por Construcción																															
USOS																															
<p>Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial.</p> <p>En este sentido, para el desarrollo del Plan Parcial “El Edén - El Descanso”, ubicado en Área de Actividad - Área Urbana Integral - Zona Residencial; se podrán desarrollar los siguientes usos:</p>		<p>Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial.</p> <p>En este sentido, para el desarrollo del Plan Parcial “Edén - El Descanso”, ubicado en Área de Actividad - Área Urbana Integral - Zona Residencial; se proponen los siguientes usos específicos:</p> <p>1. Normas de uso del suelo APLICABLES A LA UNIDAD DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 01</p> <p>para la Unidad de Actuación y/o Gestión No. 01 “Polígono Ciudadela MHUYSQA de IGUAQUE”, son los siguientes:</p>																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Supermanzanas</th> <th>Tipo</th> <th>Uso</th> <th>Escala</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14</td> <td>Principal</td> <td>Residencial</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Complementario</td> <td>Comercio</td> <td>Vecinal</td> </tr> <tr> <td>Complementario</td> <td>Servicios Empresariales - Financieros</td> <td>Zonal</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Principal</td> <td>Dotacional educativo</td> <td>Zonal</td> </tr> </tbody> </table>		Supermanzanas	Tipo	Uso	Escala	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	Principal	Residencial		Complementario	Comercio	Vecinal	Complementario	Servicios Empresariales - Financieros	Zonal	3	Principal	Dotacional educativo	Zonal	<table border="1"> <thead> <tr> <th>UAU/UGN°</th> <th>Manzana</th> <th>Área de Actividad y Zona</th> <th>Uso principal</th> <th>Usos complementarios</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>10. 11. 12</td> <td>Residencial - Zona residencial con actividad económica en la vivienda</td> <td>VIVIENDA MULTIFAMILIAR Vivienda de Interés Social - VIS</td> <td>Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal (En locales en primer piso sin superar 500 m² por manzana)</td> </tr> </tbody> </table>		UAU/UGN°	Manzana	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios	1	10. 11. 12	Residencial - Zona residencial con actividad económica en la vivienda	VIVIENDA MULTIFAMILIAR Vivienda de Interés Social - VIS	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal (En locales en primer piso sin superar 500 m ² por manzana)
Supermanzanas	Tipo	Uso	Escala																												
1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	Principal	Residencial																													
	Complementario	Comercio	Vecinal																												
	Complementario	Servicios Empresariales - Financieros	Zonal																												
3	Principal	Dotacional educativo	Zonal																												
UAU/UGN°	Manzana	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios																											
1	10. 11. 12	Residencial - Zona residencial con actividad económica en la vivienda	VIVIENDA MULTIFAMILIAR Vivienda de Interés Social - VIS	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal (En locales en primer piso sin superar 500 m ² por manzana)																											
<p>Los usos autorizados estarán sujetos a las siguientes condiciones y restricciones:</p> <p>Los usos complementarios permitidos no podrán superar el 35% del área útil de plan parcial.</p> <p>a. La eventual modificación del uso o de la escala de un uso requerirá modificación del plan parcial, para lo cual será aplicable la metodología de determinación de edificabilidad para planes parciales establecida por el Decreto 436 de 2006.</p> <p>b. Los usos no consignados se encuentran prohibidos.</p>		<p>0. Normas de uso del suelo APLICABLES A LA UNIDAD DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 02</p> <p>Los usos permitidos para las Unidades de Gestión y/o Actuación N° 02 del Plan Parcial “El Edén - El Descanso”, son los siguientes:</p>																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>UG/UA U N° 2</th> <th>Manzana</th> <th>Área de Actividad y Zona</th> <th>Uso principal</th> <th>Usos complementarios</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,</td> <td>Residencial - Zona residencial</td> <td>VIVIENDA MULTIFAMILIAR Vivienda de</td> <td>Comercio vecinal y servicios</td> </tr> </tbody> </table>		UG/UA U N° 2	Manzana	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios	2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,	Residencial - Zona residencial	VIVIENDA MULTIFAMILIAR Vivienda de	Comercio vecinal y servicios																				
UG/UA U N° 2	Manzana	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios																											
2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,	Residencial - Zona residencial	VIVIENDA MULTIFAMILIAR Vivienda de	Comercio vecinal y servicios																											

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

	9, 13, 14 y 15.	l con actividad económica en la vivienda	Interés Social – VIS	personales de escala vecinal (En locales en primer piso sin superar 500 m ² por manzana)
Las manzanas que conforman la Unidad de Gestión y/o Actuación No. 02 del Plan Parcial "El Edén - El Descanso", son las siguientes:				
		TOTAL PLAN PARCIAL		UG / UAU 2
		ÁREA (M2)		ÁREA (M2)
1	ÁREA BRUTA	600.343,05	291.862,17	
13	ÁREA ÚTIL TOTAL	122.247,77	89.724,92	
	Mz-1 VIS	6.099,06	6.099,06	
	Mz-2 VIS	7.667,92	7.667,92	
	Mz-3 VIS	9.678,83	9.678,83	
	Mz-4 VIS	6.947,93	6.947,93	
	Mz-5 VIS	8.020,88	8.020,88	
	MZ-6 VIS	10.317,95	10.317,95	
	MZ-7 VIS	4.084,59	4.084,59	
	Mz-8 VIS	6.461,90	6.461,90	
	Mz-9 VIS	3.617,81	3.617,81	
	Mz-10 VIS DIFERENCIAL	12.294,15	—	
	Mz-11 VIS DIFERENCIAL	4.936,82	—	
	Mz-12 VIS DIFERENCIAL	15.291,88	—	
	Mz-13 VIS	5.083,13	5.083,13	
	Mz-14 VIS	2.194,39	2.194,39	
	Mz-15 VIS	19.550,53	19.550,53	
NORMAS VOLUMÉTRICAS				
Para el Decreto Distrital 521 de 2006, rigen las disposiciones volumétricas establecidas en el Decreto 327 de 2004. Las normas volumétricas para el uso dotacional educativos, se sujeta a la guía de parámetros y estándares urbanísticos y arquitectónicos, anexa al Plan Maestro de Equipamientos Educativos de Bogotá Distrito Capital.		NORMAS VOLUMÉTRICAS APLICABLES A LA UNIDAD DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 01		
		Índice de Ocupación y Construcción:		
		El índice de ocupación para el desarrollo de vivienda de interés social y usos complementarios en las manzanas de la Unidad de Actuación y/o Gestión No. 01 "Polígono		

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Dicho lo anterior, el artículo 30 del citado Decreto 521 de 2006, determinó la edificabilidad calculando la edificabilidad resultante según el producto inmobiliario tipo. Por tanto, los índices de Ocupación, de Construcción, la Altura y la Densidad autorizada en el Plan Parcial adoptado son los que se señalan a continuación:

VIVIENDA MÍNIMA	
Índice de Ocupación (Para proyectos de vivienda unifamiliar y bifamiliar)	0,33/ ANU
Índice de Construcción	1,0 / ANU
Densidad	Resultante
Altura	Resultante
VIP	
Índice de Ocupación (Para proyectos de vivienda unifamiliar y bifamiliar)	0,33/ ANU
Índice de Construcción	1,00 / ANU
Densidad	Resultante
Altura	Resultante
VIS	
Índice de Ocupación (Para proyectos de vivienda multifamiliar y usos complementarios)	0,28/ANU
Índice de Construcción	0,8
Altura	Resultante
Dotacional	
Índice de Ocupación	0,45/ANU
Índice de Construcción	0,35/ANU
Altura	3 pisos

Ciudadela MHUYSQA de IGUAQUE” del Plan Parcial “Edén - El Descanso” será resultado de la aplicación de las normas establecidas en el Plan Parcial y en ningún caso podrá ser superior al 0.28 sobre el área neta urbanizable, proporcional de cada manzana útil.

El área mínima de vivienda será de 64 m2.

Los índices de construcción para cada manzana de la Unidad de Actuación y/o Gestión No. 1 “Polígono Ciudadela MHUYSQA de IGUAQUE” de acuerdo con los requerimientos del cabildo Indígena Muisca de Bosa, en respuesta a la visión cosmogónica y de ocupación del territorio, planteada en las mesas técnicas en el marco de la consulta previa son los siguientes:

Área útil UG1: “Polígono Ciudadela MHUYSQA de IGUAQUE”		
Mz-10 VIS DIFERENCIAL	12.294,15	
Mz-11 VIS DIFERENCIAL	4.936,82	
Mz-12 VIS DIFERENCIAL	15.291,88	
	32.522,85	
MANZANA	I.C. PROPUESTO	I.O
Mz-10 VIS DIFERENCIAL	0,61	0.12
Mz-11 VIS DIFERENCIAL	0,43	0.09
Mz-12 VIS DIFERENCIAL	0,13	0.60

Dimensión de antejardines y aislamientos

Número de pisos	Aislamiento mínimo entre edificaciones	Antejardín mínimo
De 1 a 3	5.00 metros	3.00 metros
De 4 a 5	7.00 metros	4.00 metros

0. NORMAS VOLUMÉTRICAS APLICABLES A LA UNIDAD DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 02

Índice de Ocupación y Construcción

El índice de ocupación máximo para proyectos que desarrollen vivienda y usos complementarios en las manzanas de la presente unidad del Plan Parcial “Edén - El Descanso” y en ningún caso podrá ser superior a 0.28 sobre el área neta urbanizable, proporcional de cada manzana útil.

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 - 90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

	<p>Los índices de construcción se encuentran entre el rango 1 (Sobre ejes de la malla vial arterial principal) y el rango 3 (En áreas en proceso de consolidación) definidos en el artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004.</p> <p>Los índices de construcción para cada manzana de la unidad de gestión y/o actuación urbanística No. 02 son los siguientes:</p> <table border="1" data-bbox="922 613 1240 919"> <thead> <tr> <th>MANZANA</th> <th>I.C. PROPUESTO</th> <th>I.O</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Mz-1 VIS</td><td>1,48</td><td>0.12</td></tr> <tr><td>Mz-2 VIS</td><td>1,66</td><td>0.11</td></tr> <tr><td>Mz-3 VIS</td><td>1,50</td><td>0.12</td></tr> <tr><td>Mz-4 VIS</td><td>1,09</td><td>0.12</td></tr> <tr><td>Mz-5 VIS</td><td>1,25</td><td>0.11</td></tr> <tr><td>MZ-6 VIS</td><td>0,92</td><td>0.09</td></tr> <tr><td>MZ-7 VIS</td><td>1,14</td><td>0.11</td></tr> <tr><td>Mz-8 VIS</td><td>0,99</td><td>0.12</td></tr> <tr><td>Mz-9 VIS</td><td>1,74</td><td>0.08</td></tr> <tr><td>Mz-13 VIS</td><td>1,36</td><td>0.09</td></tr> <tr><td>Mz-14 VIS</td><td>1,72</td><td>0.08</td></tr> <tr><td>Mz-15 VIS</td><td>0,98</td><td>0.09</td></tr> </tbody> </table> <p>índice de construcción para cada manzana de la unidad de actuación. Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., Subgerencia de Gestión Urbana. Febrero de 2022.</p> <p>Los índices de construcción finales autorizados en el Plan Parcial, son producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, conforme a las normas sobre habitabilidad y estándares urbanísticos definidas en el plan de ordenamiento territorial, los planes maestros y el artículo 22 del Decreto Distrital 436 de 2006.</p>	MANZANA	I.C. PROPUESTO	I.O	Mz-1 VIS	1,48	0.12	Mz-2 VIS	1,66	0.11	Mz-3 VIS	1,50	0.12	Mz-4 VIS	1,09	0.12	Mz-5 VIS	1,25	0.11	MZ-6 VIS	0,92	0.09	MZ-7 VIS	1,14	0.11	Mz-8 VIS	0,99	0.12	Mz-9 VIS	1,74	0.08	Mz-13 VIS	1,36	0.09	Mz-14 VIS	1,72	0.08	Mz-15 VIS	0,98	0.09
MANZANA	I.C. PROPUESTO	I.O																																						
Mz-1 VIS	1,48	0.12																																						
Mz-2 VIS	1,66	0.11																																						
Mz-3 VIS	1,50	0.12																																						
Mz-4 VIS	1,09	0.12																																						
Mz-5 VIS	1,25	0.11																																						
MZ-6 VIS	0,92	0.09																																						
MZ-7 VIS	1,14	0.11																																						
Mz-8 VIS	0,99	0.12																																						
Mz-9 VIS	1,74	0.08																																						
Mz-13 VIS	1,36	0.09																																						
Mz-14 VIS	1,72	0.08																																						
Mz-15 VIS	0,98	0.09																																						

Tabla 2. Acciones Urbanísticas objeto de Comparación
Fuente: Decreto 521 de 2006 – Proyecto Plan Parcial

2. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA:

2.1 CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

El área objeto de la presente modificación del plan parcial "*Edén - El Descanso*", estaba clasificada en suelo urbano y de expansión urbana en el marco del Decreto Distrital 521 de 2006 (acto administrativo que reglamentó el plan parcial en estudio). Adicionalmente, según lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Plan Parcial se encuentra en

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Área Urbana Integral – zona residencial, 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 respecto a los usos permitidos en los dos escenarios normativos se mantiene el uso de vivienda sin que se generen usos adicionales a los aprobados en el Decreto Distrital 521 de 2006.

2.2 CONFIGURACIÓN DEL ÁREA ÚTIL:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL EDÉN EL DESCANSO							
		Decreto 521 de 2006		Propuesta Plan Parcial			
N°	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	Porcentaje de participación área bruta	TOTAL PLAN PARCIAL	Áreas de Manejo Diferenciado-AMD	Porcentaje de participación por área	
		ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	%	
Á R E A B R U T A	1	ÁREA BRUTA	619313,61	100,00%	600.343,05	206.404,65	100,00%
	2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO (Nota 1)	98.264,92 Área no urbanizable	15,87%	217.150,35	206.404,65	36,17%
	2.1	Áreas de Manejo Diferenciado -AMD-	-	-	206.404,65	206.404,65	-
	2.1.1	AMD- Colegio Kimy Pernía Domico	-	-	25.987,17	25.987,17	-
	2.1.2	AMD - Asentamientos de Origen Informal	-	-	180.417,48	180.417,48	-
	2.2	Suelo propiedad del Distrito	-	-	10.745,70	-	-
	2.2.1	Suelo propiedad del Distrito Alameda El Porvenir	6.642,62	0,01	9.287,39	-	-
	2.2.2	Área predios IDU en Avenida San Bernardino	-	-	451,24	-	-
	2.2.3	Área predios IDU en ZMPA	-	-	1.007,07	-	-
	3	SUELO OBJETO DE REPARTO	-	-	383.192,70	0,00	63,83%
S U	3	SUELO OBJETO DE REPARTO	-	-	383.192,70	0,00	100,00%

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

E L O B J E T O D E R E P A R T O	4	SUELO CARGAS GENERALES	91.622,30	14,79%	73.904,12	-	19,29%
	4.1	Suelo Carga General - Malla Vial Arterial	27.141,03	4,38%	29.280,37	-	-
	4.1.1	Avenida Tintal	3.020,85	-	2.291,60	-	-
	4.1.2	Avenida San Bernardino	24.120,18	-	26.988,77	-	-
	4.2	Suelo Carga General - (Estructura Ecológica Principal)	64481,27	10,41%	44.623,75	-	-
	4.2.1	Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA Río Tunjuelo (Válida como Carga General: 14.309,17. m2 válida como Carga Local para parques 30.314,58 m2) (Ver nota 3).	64481,27	-	44.623,75	-	-
	5	ÁREA NETA URBANIZABLE	521048,69	84,13%	309.288,58	0,00	80,71%
Á R E A N E T A U R B A N I Z A B L E	5	ÁREA NETA URBANIZABLE	521048,69	84,13%	309.288,58	0,00	100,00%
	6	ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (ANU + ZMPA válida como Carga Local)	508860,23 (Sin controles ambientales)	-	324.445,87	-	-
	7	ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A	12188,46	-	12.086,83	-	3,91%
	8	ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES - ABCC- (Nota N°2)	-	-	297.201,75	-	-
	9	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS OBLIGATORIA (25%)	132.993,01	26,14%	74.300,44	-	-
	10	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS	-	-	102.689,45	-	33,20%
	10.1	Cesión Parques Públicos Obligatorio (17%)	90041,92	17,69%	50.524,30	-	-
	10.2	Total Parques Públicos propuestos (Incluye Parque en ZMPA Río Tunjuelo)	-	-	75.435,29	-	-
10.2.1	Cesión para parques Públicos propuestos (Ver nota N° 2)	-	-	60.278,00	-	-	

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

	10.2.1.1	Cesión mínima del 50% (en un solo globo)	-	-	36.895,27	-	-
	10.2.1.2	Cesión 50% restante	-	-	22.066,46	-	-
	10.2.1.3	Cesión Adicional (Nota N°2)	-	-	1.316,27	-	-
	10.2.1.4	Cesión para parques públicos válida en ZMPA (Nota N°2)	-	-	15.157,29	-	-
	10.3	Cesiones para Alamedas y vías peatonales	23.056,06		-		
	10.3	Cesión Obligatoria Para Equipamientos Públicos	42951,09	8,44%	23.776,14	-	
	10.4	Cesión Para Equipamientos Públicos Propuesta (Nota N°2)	-	-	25.937,89	-	-
	11	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	73.089,15	14,36%	88.738,09	-	28,69%
	12	TOTAL DE CESIONES PÚBLICAS (No incluye ZMPA Río Tunjuelo)	241.326,68	38,97%	187.040,81	-	-
	13	ÁREA ÚTIL TOTAL	279722,11	45,17%	122.247,77	-	39,53%
Á R E A Ú T I L T O T A L	13	ÁREA ÚTIL TOTAL	279722,11	100,00%	122.247,77	-	100,00%
	14	RESIDENCIAL	255.771,33	41,30%	122.247,77	-	
	15	DOTACIONAL	23.950,78	3,87%	-	-	

Tabla 3. Cuadro de Áreas

Fuente: Decreto 521 de 2006 – Proyecto Plan Parcial

Nota: El presente cuadro general de áreas contiene ajustes y precisiones en áreas, derivados de las precisiones cartográficas, incorporaciones y actualizaciones adelantadas ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD desde la adopción del instrumento en el año 2008 y hasta la fecha de adopción de la presente modificación. Lo anterior en todo caso, no afecta situaciones jurídicas consolidadas bajo las disposiciones del Decreto Distrital 452 de 2008 por el cual se adoptó el Plan Parcial. En consecuencia, el presente cuadro de áreas aplica para todos los licenciamientos futuros una vez entre en vigencia la presente modificación.

2.3 POTENCIAL 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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

El cálculo del potencial de edificabilidad de la modificación del plan parcial, se realiza para cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión (UAU/UG), de acuerdo con la norma específica que aplica en el correspondiente escenario normativo. Para tal efecto, se tiene en cuenta el máximo potencial permitido entre el escenario del Decreto Distrital 521 de 2006 y el máximo potencial permitido con la propuesta de modificación del plan parcial "Edén - El Descanso". En este sentido, la edificabilidad propuesta en el Plan Parcial, es producto del reparto equitativo de cargas y beneficios según el producto inmobiliario TIPO para la Vivienda Multifamiliar - Vivienda de Interés Social - VIS, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.

2.3.1. CONFIGURACIÓN DEL ÁREA CONSTRUIDA:

2.3.1.1. Configuración del Área Construida: Decreto Distrital 521 de 2006:

En el escenario del Decreto Distrital 521 de 2006, para el ejercicio de comparación, en lo relacionado al área construida, se tomó como base el cuadro consignado en el artículo 30. "DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD" del citado Decreto, el cual se incluyó anteriormente en el aparte de las normas volumétricas.

Así mismo se tuvo en cuenta la determinación de los beneficios urbanísticos que fueron objeto de distribución equitativa y que corresponden a los aprovechamientos del suelo en metros cuadrados autorizados para el plan parcial, estimados así:

	Vivienda Mínima	VIP	VIS	Total vivienda	Dotacional	TOTAL
Área Útil (mts ²)	162.788,56	55.603,94	37.378,83	255.771,33	23.950,78	279.722,11
Área Neta Urbanizable (mts ²)	311.996,37	106.569,08	71.639,30	490.204,75	30.844,13	521.048,69
Índice de Construcción Resultante	1	1	0,8	--	0,35	--
Área Total Construida (mts ²)	311.996,37	106.569,08	57.311,44		10.795,45	486.672,34

Tabla 4. Identificación de beneficios - artículo 31

Fuente: Decreto 521 de 2006

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Por lo anterior, se tiene que el mayor aprovechamiento del suelo que podría darse en aplicación de las normas volumétricas reglamentadas corresponde a **486,672,34** metros cuadrados construidos.

2.3.1.2. Configuración del Área Construida: Propuesta modificación Plan Parcial

La edificabilidad máxima permitida para la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1 (UAU/UG 1) “Ciudadela MHUYSQA de IGUAQUE” del Plan Parcial de Desarrollo “Edén - El Descanso” corresponde a un área total construida de **74.231,07 m²**, distribuida en las siguientes manzanas con sus respectivas áreas, así:

	Manzana	Área Útil (m ²)	%	Área Base Cálculo Edificabilidad ABCE (m ²)	I.C. Final	Total Área Construida (m ²)
U.G. / U.A.U. 1	Mz-10 VIS DIFERENCIAL	12.294,15	37.80	35.075,64	0.8	28.060,51
	Mz-11 VIS DIFERENCIAL	4.936,82	15.18	14.084,92	0.8	11.267,94
	Mz-12 VIS DIFERENCIAL	15.291,87	47.02	43.628,27	0.8	34.902,62

Tabla 5. Edificabilidad Máxima Permitida para la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1 (UAU/UG 1) “Ciudadela MHUYSQA de IGUAQUE”.

Fuente: Propuesta Plan Parcial – artículo 17.6

La edificabilidad máxima permitida para la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 (UAU/UG 2) corresponde a un área total construida de **173.199,78 m²**

	Manzana	Área Útil (m ²)	%	Área Base Cálculo Edificabilidad ABCE (m ²)	I.C. Resultante	Total Área Construida (m ²)
U.G. / U.A.U. 1	Mz-1	6.099,06	6.80	14.716,59	0.80	11.773,27
	Mz-2	7.667,92	8.55	18.502,14	0.80	14.801,71
	Mz-3	9.678,83	10.79	23.354,30	0.80	30.661,55
	Mz-4	6.947,93	7.74	18.263,31	0.80	13.411,88
	Mz-5	8.020,88	8.94	24.108,83	0.80	15.483,04

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Mz-6	10.317,95	11.50	22.938,55	0.80	19.917,17
Mz-7	4.084,59	4.55	11.192,36	0.80	7.884,66
Mz-8	6.461,90	7.20	15.454,65	0.80	12.473,68
Mz-9	3.617,82	4.03	15.202,93	0.80	6.983,61
Mz-13	5.083,13	5.67	16.708,25	0.80	9.812,18
Mz-14	2.194,39	2.45	9.116,56	0.80	4.235,92
Mz-15	19.550,53	21.79	46.424,28	0.80	37.739,21

Tabla 6. Edificabilidad Máxima Permitida para la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 (UAU/UG 2)
Fuente: Propuesta Plan Parcial – artículo 17.15

La edificabilidad máxima permitida del Plan Parcial de Desarrollo “Edén - El Descanso” corresponde a un área total construida de **247.430,85 m2**.

El análisis de los potenciales de edificabilidad, arroja que para la modificación del Plan Parcial “Edén - El Descanso”, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el área construida con las normas del Decreto 190 de 2004 y la propuesta de modificación del Plan Parcial, es **MENOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario normativo del Decreto 190 de 2004 y Decreto 521 de 2006.

3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO RESULTANTE DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Para la modificación del Plan Parcial “Edén el Descanso”, en el escenario del Decreto Distrital 190 de 2004, el cálculo del beneficio normativo se hace teniendo en cuenta el potencial edificatorio autorizado producto del reparto equitativo de cargas y beneficios.

El Plan Parcial define una edificabilidad resultante del reparto de cargas y beneficios, que asegura la financiación de las cargas locales, según producto inmobiliario tipo y un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante, realizando aportes adicionales de suelo, en función del mayor aprovechamiento que se autoriza.

La asignación de cargas generales y locales de la modificación del Plan Parcial “Edén - El Descanso”, se establece de manera definitiva mediante el decreto de adopción del Plan Parcial. Los beneficios para las Unidades de Gestión, corresponden a los metros cuadrados construibles, de acuerdo con los productos inmobiliarios propuestos, así:

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

			ÁREA ÚTIL Y NETA	Índices de construcción y Área construida				Obligación cesión de suelo de carga general y de cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional		
U.G. / U.A.U. 1	MANZANA	Producto Inmobiliario según Art.20 Decreto Distrital 436 de 2006	Área Neta Cálculo Edificabilidad	I.C Resultante	Área construida resultante	I.C. Adicional	Área construida adicional	Factor cesión de cargas generales por I.C Adicional	Cargas generales por I.C. Adicional M2	Total obligación cargas generales por edificabilidad m2
	Mz-10 VIS DIFERENCIAL	VIS	35.075,64	0,8	28.060,51	0,00	0,00	4,80	0,00	0,00
	Mz-11 VIS DIFERENCIAL	VIS	14.084,92	0,8	11.267,94	0,00	0,00	4,80	0,00	0,00
	Mz-12 VIS DIFERENCIAL	VIS	43.628,27	0,8	34.902,62	0,00	0,00	4,80	0,00	0,00
TOTAL UG / UAU 1			92.788,83		74.231,07		0,00		0,00	0,00
UG / UAU 2	Mz-1 VIS	VIS	14.716,59	0,8	11.773,27	0,68	9.960,90	4,80	2.075,19	2.075,19
	Mz-2 VIS	VIS	18.502,14	0,8	14.801,71	0,86	15.859,84	4,80	3.304,13	3.304,13
	Mz-3 VIS	VIS	23.354,32	0,8	18.683,45	0,70	16.305,20	4,80	3.396,92	3.396,92
	Mz-4 VIS	VIS	16.764,85	0,8	13.411,88	0,29	4.851,43	4,80	1.010,71	1.010,71
	Mz-5 VIS	VIS	19.353,80	0,8	15.483,04	0,45	8.625,79	4,80	1.797,04	1.797,04
	MZ-6 VIS	VIS	24.896,47	0,8	19.917,17	0,12	3.021,38	4,80	629,45	629,45
	MZ-7 VIS	VIS	9.855,82	0,8	7.884,66	0,34	3.305,70	4,80	688,69	688,69
	Mz-8 VIS	VIS	15.592,10	0,8	12.473,68	0,19	2.980,97	4,80	621,04	621,04
	Mz-9 VIS	VIS	8.729,51	0,8	6.983,61	0,94	8.219,32	4,80	1.712,36	1.712,36
	Mz-13 VIS	VIS	12.265,23	0,8	9.812,18	0,56	6.896,07	4,80	1.436,68	1.436,68
	Mz-14 VIS	VIS	5.294,90	0,8	4.235,92	0,92	4.880,64	4,80	1.016,80	1.016,80
Mz-15 VIS	VIS	47.174,02	0,8	37.739,21	0,18	8.685,07	4,80	1.809,39	1.809,39	
TOTAL UG / UAU 2			216.499,75		173.199,78		93.592,31		19.498,40	19.498,40
TOTAL PLAN PARCIAL			309.288,58		247.430,85		93.592,31		19.498,40	19.498,40

La cesión de suelo para componentes de carga general por el índice de construcción resultante en el Plan Parcial es de 19.498,40 m²

Como resultado de lo anterior y producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para la modificación del Plan Parcial "Edén el Descanso", son las siguientes:

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Uso	Cesión de suelo obligatoria		Total
	Cesión carga general por edificabilidad resultante	Cesión adicional por edificabilidad adicional	
VIS	-	19.498,40	19.498,40
Cesión Obligatoria por mayor edificabilidad	0,00	19.498,40	19.480,40
Suelos de cesión a cambio de edificabilidad al interior del Plan Parcial (m2)			43.589,54
Carga general suelo de malla vial arterial (m2)			29.280,37
Carga general suelo ZMPA			14.309,17
Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional			0,00
Suelo adicional de cesión por edificabilidad dentro del Plan Parcial			24.091,14

En el Plan Parcial “Edén el Descanso”, el reparto de cargas y beneficios arroja un total de 19.498,40 m² de área de suelo requerida para cargas generales por concepto de mayor edificabilidad y 43.589,54m² suelos de cesión a cambio de edificabilidad al interior del Plan Parcial, de esta cesión de suelo corresponde a los elementos de la malla vial arterial (29.280,37 m²) y la estructura ecológica principal (ZMPA) del Humedal de Techo (14.309,17 m²).

4. CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO PARA VIP.

El plan parcial prevé la destinación de suelo útil para vivienda de interés prioritario (VIP) de conformidad con el porcentaje establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 - Decreto 553 de 2018 vigente al momento de la realización de la radicación completa de la formulación, así:

Área útil total del Plan Parcial	Área útil mínima destinada para VIP dentro del plan parcial	Área propuesta para VIP
50% del área útil localizada en suelo de expansión urbana	61.123,89	122.247,77

5. CONCLUSIONES:

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

El cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción de la modificación del Plan Parcial "Edén - El Descanso", de la localidad de BOSA, en la UNIDAD DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 01 y UNIDAD DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 02, **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 modificación del Plan Parcial "Edén - El Descanso", de la localidad de BOSA, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO**, ya que el área construida calculada en el marco de las normas de la modificación del Plan Parcial, es **MENOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario normativo del Decreto 521 de 2006. En este sentido, para las UNIDAD DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 01 y UNIDAD DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 02, **NO SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

Cordialmente,



DIEGO MAURICIO CALÁ RODRÍGUEZ

Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo - SDP.

Elaboró: Gloria Cecilia Gutiérrez Reyes - Profesional Especializado - Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Paulina Isabel Pérez Espitia - Arquitecta contratista - Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo.
Natalia García - Arquitecta Contratista - Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111