

ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA

**Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”,
Localidad de Puente Aranda.
3 de Marzo de 2025**

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Con el Decreto Distrital 583 de 2016 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “**CIUDADELA NUEVO SALITRE**”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda.

Mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2020-64130, 1-2020-64230, y 1-2020-64231 del 23 de diciembre de 2020, la señora CLAUDIA PATRICIA CASALLAS FERNÁNDEZ, presentó ante esta secretaría los documentos y cartografía correspondientes a la formulación de la Modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, según los requisitos legales señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

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 de Renovación Urbana “**Ciudadela Nuevo Salitre**” ubicado en la localidad de Puente Aranda.

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.

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

1. ANTECEDENTES

Decreto Distrital 583 de 2016 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “**CIUDADELA NUEVO SALITRE**”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, 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 0146 del 27 de febrero de 2018 “*Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del Plan Parcial de Renovación urbana Ciudadela Nuevo Salitre, 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 señora CLAUDIA PATRICIA CASALLAS FERNANDEZ identificada con la Cédula de Ciudadanía n.º 53.121.825 de Bogotá, y el señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA identificado con la Cédula de Ciudadanía n.º 80.758.837 en su condición de apoderados especiales de la sociedad OSPINAS Y CIA S.A. con NIT 860.002.837-7, conforme al poder otorgado por el representante legal señor Juan Alberto Pulido Arango, sociedad que obra como coadyuvante de Fiduciaria Bogotá S.A., quien a su vez actúa como vocera de los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO ACERO – FIDUBOGOTA S.A y FIDEICOMISO URBAN SALITRE FIDUBOGOTA S.A, titulares del derecho de dominio de los predios del ámbito del plan parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*”, presentaron ante esta secretaría la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Ciudadela Nuevo Salitre*” allegando los documentos señalados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016.

Una vez surtido el proceso que fundamenta la viabilidad de la modificación, la Subsecretaria de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, expide la Resolución No. 1992 de 2024 del 11 de diciembre de 2024 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016*”

Así las cosas, el escenario normativo a comparar, corresponde al Decreto Distrital 583 de 2016 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “**Ciudadela Nuevo Salitre**”, frente a la presente modificación del plan parcial, cuyo escenario normativo se fundamenta en Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, entre ellos los Decretos Distritales 562 de 2014, 448 de 2014, 539 de 2015, 079 de 2016 y 080 de 2016.

2. MARCO NORMATIVO

A continuación, se listan los actos administrativos tanto del orden nacional como distrital que conforman el marco normativo de los hechos generadores, así:

- **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 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).

«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 metro 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 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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998».

«**ARTÍCULO 78.- Área objeto de la participación en la plusvalía.** 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».

En todo caso, en la comparación normativa se tienen en cuenta los nuevos usos o el máximo potencial de la edificabilidad adicional **derivado de la diferencia entre el aprovechamiento antes y después de la acción urbanística según lo contemplan los artículos 76, 77 y 78 de la Ley 388 de 1997.**

- **ACUERDO 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 13º del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 3º 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.

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 4º. 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».

- **DECRETO 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».

«**Artículo 2º.- Hechos Generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de Ley 388 de 1997, 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 en el Plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Son hechos generadores los siguientes:

2.1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2.2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

2.3. 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 1º.- 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.

Parágrafo 2º.- La Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, podrá adelantar mesas de trabajo, previo a la adopción de la decisión, con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con el objetivo de explicar los alcances y la aplicación normativa contenida en la respectiva acción urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- o la entidad u organismo que adopte las decisiones generadoras de efecto plusvalía, será la encargada de definir con claridad las zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores».

3. BASE NORMATIVA

SITUACIÓN NORMATIVA ANTERIOR	SITUACIÓN NORMATIVA ACTUAL																																												
Decreto Distrital 583 de 2016, Decreto Distrital 190 de 2004 art 334,374 y 376, Decreto Distrital 562 de 2014, 539 de 2015 y 575 de 2015	Propuesta modificación Plan Parcial, Decreto Distrital 190 de 2004 art 334,374 y 376, Decreto Distrital 562 de 2014, 539 de 2015 y 575 de 2015																																												
AREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO																																													
Suelo Urbano, área de actividad industrial, zona industrial Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de redesarrollo	Suelo Urbano, área de actividad industrial, zona industrial, Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de redesarrollo La propuesta de modificación no hace ajustes a la propuesta urbana ni modifica la cartografía del Decreto Distrital 583 de 2016																																												
USOS																																													
SUPERMANZANA 1 Y 2	SUPERMANZANA 1 Y 2																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2</th> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">USO PRINCIPAL</th> </tr> <tr> <th style="width: 30%;">USO</th> <th style="text-align: center;">USOS ESPECÍFICOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">RESIDENCIAL</td> <td style="text-align: center;">VIVIENDA MULTIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">USO COMPLEMENTARIO</th> </tr> <tr> <td></td> <td>SERVICIOS FINANCIEROS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SERVICIOS ALIMENTARIOS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SERVICIOS PERSONALES</td> <td>SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">COMERCIO ZONAL</td> <td>ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M² DE AREA D</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">COMERCIO VECINAL</td> <td>LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M² TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 80 M²</td> </tr> </tbody> </table>	SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2		USO PRINCIPAL		USO	USOS ESPECÍFICOS	RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	USO COMPLEMENTARIO			SERVICIOS FINANCIEROS		SERVICIOS ALIMENTARIOS	SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.		SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M ² DE AREA D	COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ² TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 80 M ²	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2</th> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">USO PRINCIPAL</th> </tr> <tr> <th style="width: 30%;">USO</th> <th style="text-align: center;">USOS ESPECÍFICOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">RESIDENCIAL</td> <td style="text-align: center;">VIVIENDA MULTIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">USO COMPLEMENTARIO</th> </tr> <tr> <td></td> <td>SERVICIOS FINANCIEROS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SERVICIOS ALIMENTARIOS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SERVICIOS PERSONALES</td> <td>SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">COMERCIO ZONAL</td> <td>ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M² DE AREA D</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">COMERCIO VECINAL</td> <td>LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M² TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 80 M²</td> </tr> </tbody> </table>	SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2		USO PRINCIPAL		USO	USOS ESPECÍFICOS	RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	USO COMPLEMENTARIO			SERVICIOS FINANCIEROS		SERVICIOS ALIMENTARIOS	SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.		SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M ² DE AREA D	COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ² TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 80 M ²
SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2																																													
USO PRINCIPAL																																													
USO	USOS ESPECÍFICOS																																												
RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR																																												
USO COMPLEMENTARIO																																													
	SERVICIOS FINANCIEROS																																												
	SERVICIOS ALIMENTARIOS																																												
SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.																																												
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO																																												
COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M ² DE AREA D																																												
COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ² TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 80 M ²																																												
SUPERMANZANA 1Y SUPERMANZANA 2																																													
USO PRINCIPAL																																													
USO	USOS ESPECÍFICOS																																												
RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR																																												
USO COMPLEMENTARIO																																													
	SERVICIOS FINANCIEROS																																												
	SERVICIOS ALIMENTARIOS																																												
SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.																																												
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO																																												
COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M ² DE AREA D																																												
COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ² TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON AREA NO MAYOR DE 80 M ²																																												
SUPERMANZANA 3																																													

SUPERMANZANA 3	
USO PRINCIPAL	
USO	USOS ESPECÍFICOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
USO COMPLEMENTARIO	
	CULTURAL
DOTACIONALES	CULTURAL
	BIENESTAR SOCIAL
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
	SERVICIOS FINANCIEROS
	SERVICIOS FINANCIEROS
SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS
	SERVICIOS A EMPRESAS E INDUSTRIALES
	SERVICIOS DE LOGÍSTICA
	SERVICIOS ALIMENTARIOS
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.
SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO
COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M ² DE ÁREA
COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ²
	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 80 M ²
COMERCIO PESADO	LOCALES ESPECIALIZADOS- VENTA DE VEHÍCULOS

SUPERMANZANA 3	
USO PRINCIPAL	
USO	USOS ESPECÍFICOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
USO COMPLEMENTARIO	
	CULTURAL
DOTACIONALES	CULTURAL
	BIENESTAR SOCIAL
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
	SERVICIOS FINANCIEROS
	SERVICIOS FINANCIEROS
SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS
	SERVICIOS A EMPRESAS E INDUSTRIALES
	SERVICIOS DE LOGÍSTICA
	SERVICIOS ALIMENTARIOS
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.
SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO
COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M ² DE ÁREA
COMERCIO VECINAL	LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M ²
	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 80 M ²
COMERCIO PESADO	LOCALES ESPECIALIZADOS- VENTA DE VEHÍCULOS

Nota: El uso de comercio zonal con máximo 2.000 m² de área neta construida, se permite en cada uno de los lotes de las Supermanzanas. En el primer piso de las edificaciones o de la plataforma con frente sobre espacio público se deberán localizar usos que generen actividades que promuevan el uso de estos espacios, tales como Uso comercial y de servicios o zonas de equipamiento comunal privado en las edificaciones, hacia la vía pública no se permite la ubicación de parqueaderos.

La propuesta de modificación no hace ajustes a la propuesta de usos ni modifica el artículo 21 "NORMAS DE USO." del Decreto Distrital 583 de 2016

NORMAS DE EDIFICABILIDAD

AREAS PPRU - CNS.	ÁREA TOTAL
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	61.206,00
IC PROPUESTO	3,30
AREA NETA VENDIBLE PROPUESTA (SIN VIP Y SIN EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO)	201.979,80
AREA NETA VENDIBLE DE VIVIENDA TIPO 5	188.479,80
AREA NETA VENDIBLE DE COMERCIO ZONAL Y VECINAL Y EN SM3 L2 COMERCIO PESADO ESCALA URBANA VENTA DE VEHICULOS	7.500,00
AREA NETA VENDIBLE EN SERVICIOS	6.000,00
AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA VIP	10.350,00

AREAS PPRU - CNS.	ÁREA TOTAL
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	61.206,00
IC PROPUESTO	3,30
ÁREA CONSTRUIDA (en los términos del artículo 5 del decreto distrital 138 de 2015)	201.979,80
ÁREA VIVIENDA TIPO 5 (NO VIS)	179.479,80
ÁREA VIVIENDA VIS	9.000,00
ÁREA COMERCIO ZONAL Y VECINAL	7.500,00
AREA SERVICIOS	6.000,00
ÁREA VIVIENDA VIP	10.350,00

ÁREA CONSTRUIDA INCLUYENDO VIP	
ÁREA CONSTRUIDA (en los términos del artículo 5 del decreto distrital 138 de 2015)	201.979,80
ÁREA VIVIENDA VIP	10.350,00

Nota: En la aplicación de las normas correspondientes se deberá tener en cuenta las precisiones contenidas en el Decreto Distrital 138 de 2015 para el cálculo del índice de construcción, así como la definición de Punto fijo correspondiente al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación común que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso (Art. 2 Decreto 159 de 2004).

La propuesta de modificación incluye el producto inmobiliario de vivienda vis, el área correspondiente a la vivienda tipo 5 aprobada en el Decreto Distrital 583 de 2016 se divide en área para vivienda VIS y vivienda tipo 5 (NO VIS) manteniendo el área total.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ESPACIO PÚBLICO

DESCRIPCIÓN	M2	DESCRIPCIÓN	M2
CARGAS GENERALES A SER CEDIDAS	14,691.68	CARGAS GENERALES A SER CEDIDAS	14,691.68
CARGAS GENERALES POR SUELO A SER CEDIDAS	8,595.67	CARGAS GENERALES POR SUELO A SER CEDIDAS	8,595.67
MALLA VIAL ARTERIAL	3,360.38	MALLA VIAL ARTERIAL	3,360.38
Reserva Vial - Intersección AK 68- por AC 22 - (1)	529.32	Reserva Vial - Intersección AK 68- por AC 22 - (1)	529.32
Reserva Vial - AC 22 - (2)	1,560.49	Reserva Vial - AC 22 - (2)	1,560.49
Reserva Vial AK 68 - (1)	2.53	Reserva Vial AK 68 - (1)	2.53
Reserva Vial AK 68 - (2)	23.33	Reserva Vial AK 68 - (2)	23.33
Reserva Vial - Intersección AK 68 - por CL 19 - (1)	383.59	Reserva Vial - Intersección AK 68 - por CL 19 - (1)	383.59
Reserva Vial- CL 19 - (2)	61.94	Reserva Vial- CL 19 - (2)	61.94
Reserva Vial- CL 19 - (3)	186.51	Reserva Vial- CL 19 - (3)	186.51
Reserva Vial- CL 19 - (4)	612.67	Reserva Vial- CL 19 - (4)	612.67
CONTROL AMBIENTAL	5,235.29	CONTROL AMBIENTAL	5,235.29
C.A. AC 22 - (1)	799.41	C.A. AC 22 - (1)	799.41
C.A. AC 22 - (2)	599.68	C.A. AC 22 - (2)	599.68
C.A. AK 68 - (1)	1,285.94	C.A. AK 68 - (1)	1,285.94
C.A. AK 68 - (2)	1,511.95	C.A. AK 68 - (2)	1,511.95
C.A. CL 19 - (1)	205.28	C.A. CL 19 - (1)	205.28
C.A. CL 19 - (2)	228.49	C.A. CL 19 - (2)	228.49
C.A. CL 19 - (3)	604.54	C.A. CL 19 - (3)	604.54
CARGAS GENERALES COMO EJECUCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO	6,096.00	CARGAS GENERALES COMO EJECUCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO	6,096.00

OBRAS DE MEJORAMIENTO MALLA VIAL ARTERIAL	6,096.00	OBRAS DE MEJORAMIENTO MALLA VIAL ARTERIAL	6,096.00
AC 22 - Construcción Acceso	234.13	AC 22 - Construcción Acceso	234.13
AC 19 - Construcción Acceso	261.99	AC 19 - Construcción Acceso	261.99
AK68 - Construcción Acceso	190.09	AK68 - Construcción Acceso	190.09
AC19- Mejoramiento	1,992.03	AC19- Mejoramiento	1,992.03
AC 22 – Mejoramiento	902.70	AC 22 – Mejoramiento	902.70
AK68- Adecuación peatonal	2,515.06	AK68- Adecuación peatonal	2,515.06
CARGAS LOCALES		CARGAS LOCALES	
VIAS LOCALES	8,108.16	VIAS LOCALES	8,108.16
Vía V-4 CL 20	1,980.51	Vía V-4 CL 20	1,980.51
Vía V-5 KR 66	6,127.65	Vía V-5 KR 66	6,127.65
ESPACIO CONSTR. A.P.A.U.P.	15,969.61	ESPACIO CONSTR. A.P.A.U.P.	15,969.61
A.P.A.U.P. Franja Amb. AC 22 (1)	741.01	A.P.A.U.P. Franja Amb. AC 22 (1)	741.01
A.P.A.U.P. Franja Amb. AC 22 (2)	688.43	A.P.A.U.P. Franja Amb. AC 22 (2)	688.43

La propuesta de modificación no hace ajustes en las obligaciones urbanísticas ni modifica el artículo 26 “CARGAS DEL PLAN PARCIAL.” del Decreto Distrital 583 de 2016

4. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA:

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

El área objeto de la presente modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, está clasificada como suelo urbano en el marco del Decreto Distrital 583 de 2016 (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.

Por su parte, el artículo 1 ° del Decreto Distrital 539 del 17 de diciembre de 2015 "Por el cual se incorporan unas áreas al Tratamiento de Renovación Urbana, localizadas en la UPZ No. 111- Puente Aranda" incorporó al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, entre otras, a la zona comprendida "Entre la Avenida Calle 22 (Avenida Ferrocarril de Occidente) y la Calle 19 (Avenida industrial) y entre la Avenida Carrera 68 (Avenida Congreso Eucarístico) y el predio Estación del Ferrocarril Km 5 ", dentro de la cual se encuentran el área delimitada para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre".

Por lo anterior, 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.

4.2. Configuración del Área Útil:

No.	ITEM	TOTAL, PP DD 583/2016	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
ITEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA	ÁREA

	ÁREA BRUTA TOTAL	67,663.40	67,663.40
1.	ÁREA BRUTA OBJETO DE REPARTO	61,206.00	61,206.00
1.1	Predio No. 1	31,717.20	31,717.20
1.2	Predio No. 2	9,849.10	9,849.10
1.3	Predio No. 3	10,721.70	10,721.70
1.4	Predio No. 4	5,744.10	5,744.10
1.5	Predio No. 5	2,124.10	2,124.10
1.6	Predio No. 6	1,049.80	1,049.80
2.	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	6,457.40	6,457.40
2.1	Predio No. 7	5,031.04	5,031.04
2.2	Predio No. 8	1,426.36	1,426.36
3.	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	61,206.00	61,206.00
4.	SUELO CARGAS GENERALES - Sistema Vial Arterial	3,360.38	3,360.38
4.1	Reserva Vial - Intersección AK 68-Av. Congreso Eucarístico por AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	529.32	529.32
4.2	Reserva Vial - AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	1,560.49	1,560.49
4.3	Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	2.53	2.53
4.4	Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	23.33	23.33
4.5	Reserva Vial - Intersección AK 68 - Av. Congreso Eucarístico por CL 19 - Av. Industrial - (1)	383.59	383.59
4.6	Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (2)	61.94	61.94
4.7	Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (3)	186.51	186.51
4.8	Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (4)	612.67	612.67
5.	ÁREA NETA REURBANIZABLE	57,845.62	57,845.62
6.	CONTROL AMBIENTAL	5,235.29	5,235.29
6.1	C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	799.41	799.41
6.2	C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	599.68	599.68
6.3	C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1,285.94	1,285.94
6.4	C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	1,511.95	1,511.95
6.5	C.A. CL 19 – Av. Industrial - (1)	205.28	205.28
6.6	C.A. CL 19 – Av. Industrial - (2)	228.49	228.49
6.7	C.A. CL 19 – Av. Industrial - (3)	604.54	604.54
7.	MALLA VIAL INTERMEDIA	8,108.16	8,108.16
7.1	Vía V-4 CL 20	1,980.51	1,980.51
7.2	Vía V-5 KR 66	6,127.65	6,127.65
	TOTAL OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014–CESIONES A TÍTULO GRATUITO AL DISTRITO	16,703.83	16,703.83

8.	ÁREA ÚTIL TOTAL*	44,502.17	44,502.17
8.1	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 1 LOTE 1	19,219.02	19,219.02
8.2	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 1 LOTE 2 V.I.P. (20% del área útil - 40% según Art. 29 - Decreto 562/2015, Proyecto Asociativo)	5,340.26	5,340.26
8.3	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 2 Lote Único	10,840.96	10,840.96
8.4	Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 3 LOTE 1	7,596.02	7,596.02
8.5	Área Útil Proyecto Usos Múltiples SMZ 3 LOTE 2	1,505.91	1,505.91
9.	ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.)	15,969.61	15,969.61
9.1	ESPACIO GENERADO EN ZONAS VERDES - (A.P.A.U.P.)	9,394.60	9,394.60
9.1.1	A.P.A.U.P Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	741.01	741.01
9.1.2	A.P.A.U.P Franja Ambiental. AC 22- Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	688.43	688.43
9.1.3	A.P.A.U.P AC 22 – Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	1,103.26	1,103.26
9.1.4	A.P.A.U.P Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	1,269.65	1,269.65
9.1.5	A.P.A.U.P Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	390.01	390.01
9.1.6	A.P.A.U.P Franja Ambiental. CL 19 - Av. Industrial - (1)	304.22	304.22
9.1.7	A.P.A.U.P. Vía V-4 – CL 20 - (1)	366.14	366.14
9.1.8	A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (1)	1,237.31	1,237.31
9.1.9	A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (2)	386.57	386.57
9.1.10	A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (3)	1,242.01	1,242.01
9.1.11	A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (4)	1,666.00	1,666.00
9.2	ESPACIO GENERADO EN ZONAS PEATONALES	6,575.01	6,575.01
9.2.1	A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil	3,377.17	3,377.17
9.2.2	A.P.A.U.P. Plaza Parque	1,326.28	1,326.28
9.2.3	A.P.A.U.P. Plazoleta	1,871.56	1,871.56
10	ÁREA ÚTIL PRIVADA **	28,532.56	28,532.56
10.1	Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ1 LOTE 1	12,384.16	12,384.16
10.2	Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ1 LOTE 2 V.I.P.	5,036.04	5,036.04
10.3	Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ2 Lote Único	7,226.86	7,226.86
10.4	Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ3 LOTE 1	2,379.59	2,379.59
10.5	Área Útil Privada Proyecto Usos Múltiples SMZ3 LOTE 2	1,505.91	1,505.91

La propuesta de modificación no hace ajustes en las áreas generales ni modifica el Artículo 7º- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL del Decreto Distrital 583 de 2016

4.3. Potencial de edificabilidad:

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

	Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" Decreto 583 de 2016	Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre"
Área Total Predial	61.206,00	61.206,00
Área Total Construida	201.979,80	201.979,80
Índice de Construcción Resultante	3.30	3.30

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:

El análisis de los potenciales de edificabilidad arroja que para la modificación del plan parcial **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el área total construida en los términos del artículo 5 del decreto distrital 138 de 2015 es de **201.979,80** y el área vendible incluyendo el área de vivienda VIP es de **212.329,80** ambas áreas coinciden con las áreas aprobadas en el **Decreto 583 de 2016**.

5. CONCLUSIÓN USOS DEL SUELO:

- El cálculo comparativo de norma arroja que con la adopción de la modificación del plan parcial "Ciudadela Nuevo Salitre" de la localidad de Puente Aranda, **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 "Ciudadela Nuevo Salitre" de la localidad de Puente Aranda, **NO 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, Decreto Distrital 562 de 2014 y 575 de 2015, es **IGUAL** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 583 de 2016 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.

En consecuencia, en la adopción de la modificación del plan parcial "Ciudadela Nuevo Salitre" de la Localidad de Puente Aranda **NO SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA, POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**.

6. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CIUDADELA NUEVA SALITRE”

En el proceso de cálculo del efecto plusvalía de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “CIUDADELA NUEVO SALITRE», la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el ámbito de sus competencias, deberá realizar el cálculo para la determinación de la existencia de efecto plusvalía y la liquidación correspondiente en caso de que haya lugar a ello, de conformidad con la reglamentación vigente y el procedimiento establecido para ese fin.

Cordialmente,



NATALIA MOGOLLON GARCIA
Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo

Vo Bo: Paulina Isabel Pérez Espitia - Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Emili Juliana Páez Aristizábal – Prof. Especializado Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Proyectó: Margarita Rosa Caicedo - Arq. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo