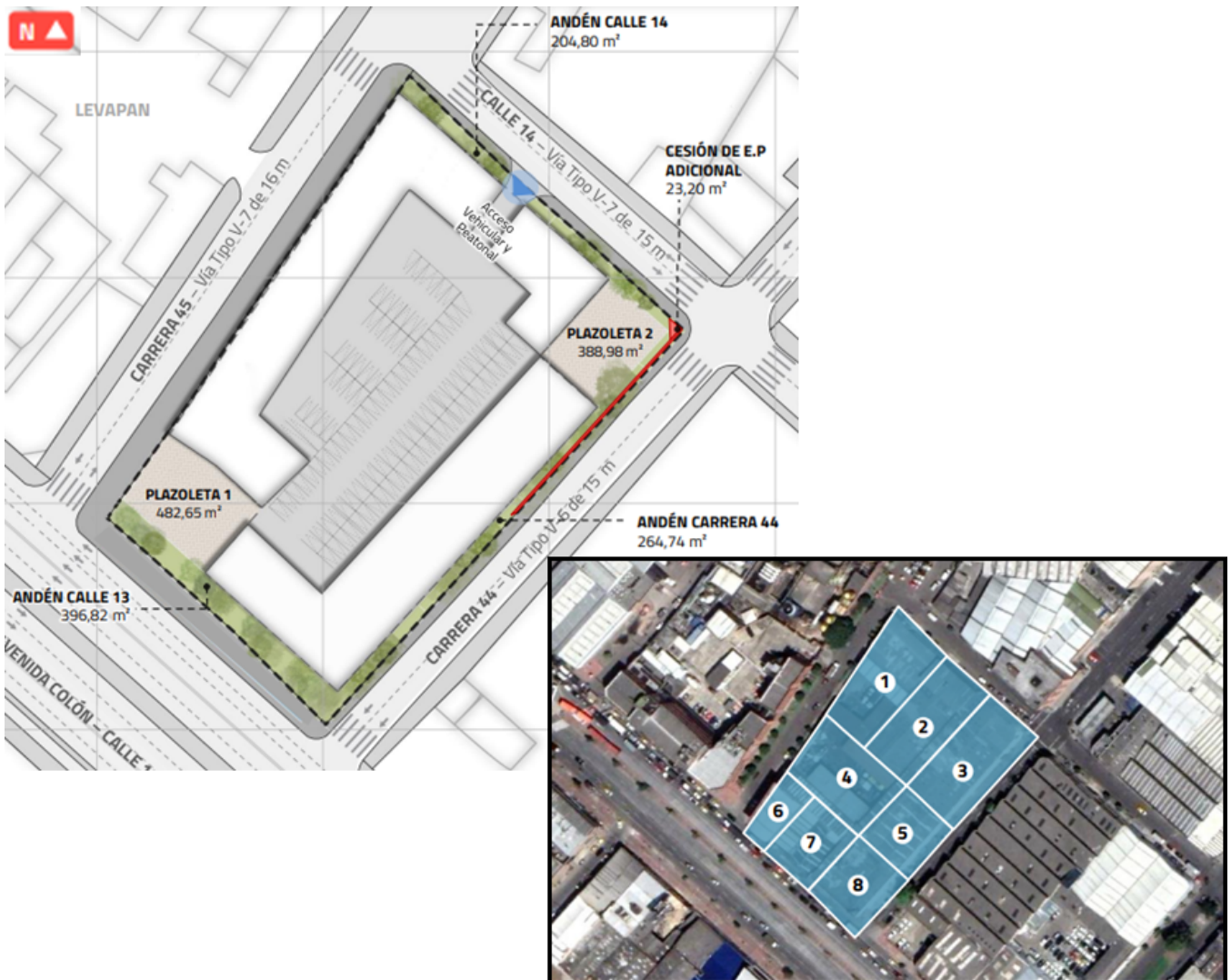


ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA

**Plan Parcial de Renovación Urbana - Redesarrollo “BÚFALO”,
Localidad de Puente Aranda.
30 de noviembre de 2023**

De conformidad con la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “BÚFALO” y una vez analizados y viabilizados los aspectos técnicos y urbanísticos se realiza el siguiente estudio técnico comparativo de norma, según el planteamiento del plan parcial, descrito a continuación:



1. **El marco normativo que establece los hechos generadores es:**

1.1 LEY 388 DE 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

“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 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 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. 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. ..."**

1.2. 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", compilado en el Decreto Distrital 790 del 28 de diciembre de 2017: **"Artículo 2. Hechos generadores.** 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.

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.”

1.3. 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.”

1.4. 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.”

De acuerdo con lo anterior, en la comparación normativa se tienen en cuenta: **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 “Efecto plusvalía resultado del cambio de uso”, 77 “Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo” y 78 “Área objeto de la participación en la plusvalía.”, descritos anteriormente.

2. ACCIONES URBANÍSTICAS A COMPARAR:

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” fue radicado de manera completa con el rad 1-2021-61779 del 19 de julio de 2021, es decir, antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, motivo por el cual se rige por los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016 y 804 de 2018, marco normativo vigente al momento de la radicación completa de la solicitud de revisión de la formulación.

La comparación se lleva a cabo entre las normas establecidas en el **DECRETO DISTRITAL 317 DE 2011** “Por el cual se actualiza la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 108, ZONA INDUSTRIAL, y No. 111, PUENTE ARANDA, ubicadas en la Localidad de Puente Aranda”, por una parte,

y lo definido en el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” en virtud de las disposiciones del **DECRETO DISTRITAL 804 DE 2018** y demás normas aplicables al plan parcial.

2.1 ESCENARIO NORMATIVO ANTES DE LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El **DECRETO DISTRITAL 317 DE 2011** “*Por el cual se actualiza la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 108, ZONA INDUSTRIAL, y No. 111, PUENTE ARANDA, ubicadas en la Localidad de Puente Aranda*”, le asignó a los predios que conforman el ámbito del Plan Parcial la norma del subsector I - A del Sector normativo 1, en un Área de Actividad Industrial, Zona Industrial con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

2.2 ESCENARIO NORMATIVO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

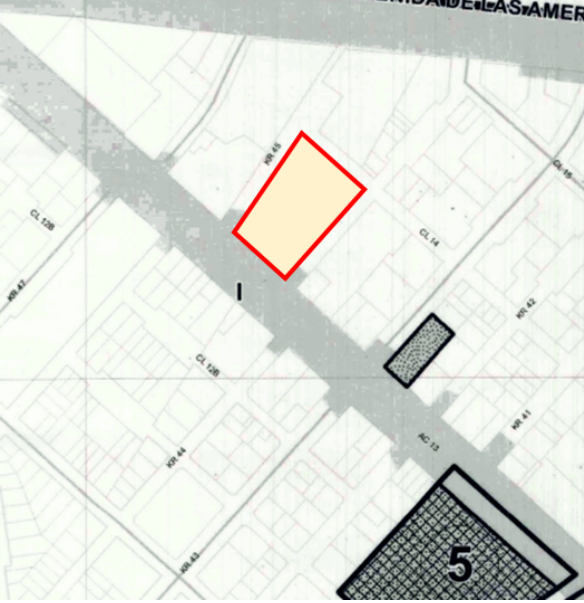
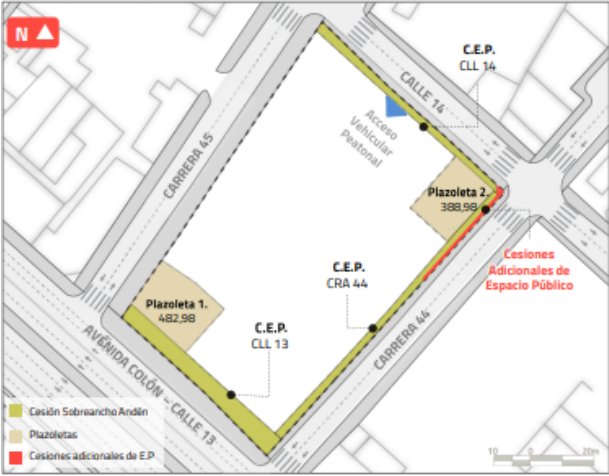
DECRETO DISTRITAL 804 DE 2018 “*Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones*”, incorporó zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y se reglamentaron las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo y señala que las Zonas Industriales que se localicen en los polígonos identificados en los planos que hacen parte integral de dicho decreto, se incorporan en la modalidad de redesarrollo y por lo tanto, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, conforme con lo indicado en el parágrafo del artículo 375 del POT compilado en el Decreto distrital 190 de 2004.

El estudio del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, se realiza teniendo en cuenta que el ámbito del mismo se encuentra localizado en suelo urbano, Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, el cual, conforme a lo señalado en el Decreto Distrital 804 de 2018, para poder acceder a la edificabilidad adicional y con ello entenderse incorporado al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo y además hacer el cambio del uso industrial al desarrollo de nuevos usos de vivienda, debía acogerse a la formulación de dicho instrumento, basado en las condiciones normativas y en el cumplimiento de obligaciones urbanísticas establecidas en el citado Decreto.

Para efecto de considerar si para los predios de la referencia se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma aplicable a los predios, parte de la base normativa descrita a continuación:

3. MARCO NORMATIVO:

3.1 USOS DEL SUELO

Decreto Distrital 317 de 26 de julio de 2011, UPZ No. 108 ZONA INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
	
Decreto Distrital 317 de 26 de julio de 2011, UPZ No. 108 ZONA INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
AREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO	
Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo por aplicación del art. 375 del POT 190 de 2004
USOS	
Sector Normativo 1, Subsector Normativo de Usos I	Los usos planteados se encuentran en el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada
PRINCIPALES	
Industria SERVICIOS DE ALTO IMPACTO Servicios Automotrices y venta de combustible. Escala urbana: Centros de Diagnóstico Automotor clases C y D	Vivienda Multifamiliar (VIS) [Concepto de la SDA No. 2022EE237362 del 15 de septiembre de 2022 (citado en el rad 1-2022- 113308)]

COMPLEMENTARIOS	
SERVICIOS EMPRESARIALES: • Servicios Financieros de escala urbana y zonal. • Servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana • Servicios de logística de escala metropolitana y urbana SERVICIOS PERSONALES: • Servicios de parqueadero de escala urbana • Servicios alimentarios de escala zonal (Restaurantes, comidas rápidas) • Servicios profesionales, técnicos especializados de escala zonal y vecinal • Servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala metropolitana y urbana • Servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal (Alquiler y venta de videos, servicios de internet. Servicios de telefonía, escuelas de baile) COMERCIO: • Comercio de Escala Vecinal A • Comercio de Escala Vecinal B	COMERCIO • Comercio de Escala Vecinal A
RESTRINGIDOS	
VIVIENDA: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar (Nota 1) SERVICIOS DE ALTO IMPACTO: • Servicios Técnicos Especializados de escala zonal • Servicios automotrices y venta de combustible escala urbana: Servicios de llenado de combustibles: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo, venta de cocinol (Nota 2) • Servicios automotrices y venta de combustible de escala zonal [Servicios de mantenimiento, reparación e insumos a vehículos (Nota 11)]. Centros de Diagnóstico Automotor clases A y B COMERCIO PESADO • De escala zonal (venta de artículos agropecuarios, maquinaria, herramientas y	N/A

accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista) • Locales especializados de escala urbana [Venta de automóviles (Nota 2)]	
Nota 1: Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente Decreto. No se permiten ampliaciones. Nota 2: Permitidos únicamente en predios con frente a la Malla Vial Arterial construida. Nota 11: En predios con un área mínima de 120 m2. Garantizando que la actividad se desarrolle completamente al interior del predio.	
Decreto Distrital 120 de 27 de febrero de 2018 <i>“Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”</i>	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
ÁREA DE ACTIVIDAD	
Área de Actividad Industrial, Zona Industrial	Área de Actividad Industrial, Zona Industrial
USOS DOTACIONALES	
Usos permitidos según área de actividad	Los usos planteados se encuentran en el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada
PRINCIPALES	
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: • Cultural escala Urbana	N/A
COMPLEMENTARIOS	
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: • Educativo escala Zonal: Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y desarrollo humano) hasta 1000 alumnos • Educativo escala Vecinal: Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos. • Cultural escala Zonal y Vecinal • Salud escala Vecinal • Bienestar social escala Zonal y Vecinal • Culto escala Zonal y Vecinal EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO: • Equipamiento Deportivo y Recreativo escala Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal	N/A

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS: • Seguridad ciudadana, defensa y justicia escala Zonal • Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria escala zonal • Servicios de la administración pública escala zonal	
RESTRINGIDOS	
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: • Educativo escala Metropolitana y Urbana • Cultural escala Metropolitana • Salud escala Metropolitana, Urbana y Zonal • Bienestar social escala Metropolitana y Urbana • Culto escala Metropolitana y Urbana SERVICIOS URBANOS BÁSICOS: • Seguridad ciudadana, defensa y justicia escala Metropolitana y Urbana • Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria escala Urbana • Recintos FERIALES escala Metropolitana y Urbana • Servicios de la administración pública escala Metropolitana y Urbana	N/A
Los usos dotacionales permitidos deben supeditarse al cumplimiento de las disposiciones del respectivo Plan Maestro	

CONCLUSIÓN USOS DEL SUELO:

El área sobre la cual se formula el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” se encuentra en el Sector Normativo 1, Subsector de Usos I de la UPZ 108 - Zona Industrial, reglamentada por el Decreto Distrital 317 de 2011, el cual contempló para el dicho Sector y Subsector el uso de vivienda como un uso restringido a únicamente los existentes a la entrada en vigencia de dicho decreto.

Es así como la inclusión del uso de vivienda tiene sustento normativo en el artículo 1 del Decreto Nacional 1232 de 2020 (Modificadorio del artículo 2.2.1.1 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015) y en el numeral 1 del artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004, que fundamenta la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad, usos y aprovechamientos para el tratamiento de Renovación Urbana en modalidad de Redesarrollo, modalidad que aplica al ámbito objeto de estudio conforme a lo señalado en el Artículo 4 del Decreto Distrital 804 de 2018.

De igual manera la habilitación de dicho uso se acoge a lo establecido para el mismo en el Cuadro Anexo No. 1 del Decreto Distrital 190 de 2004 para Áreas de Actividad Industrial, en virtud de lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Artículo 2.2.4.1.1 – **“Parágrafo. Los planes parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial”.**

Conforme a lo anterior y en el marco de la formulación del plan parcial, el promotor presentó el oficio de

la SDA 2022EE237362 del 15 de septiembre de 2022 (citado en el rad 1-2022-113308) mediante el cual, dicha entidad conceptuó a favor de la compatibilidad del uso de vivienda para el área del plan parcial.

Así mismo en el mencionado oficio se indica que, en los predios que conforman el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, no se desarrollaba el uso de vivienda a la fecha de expedición del Decreto 317 de 2011, motivo por el cual para los mismos según lo dispuesto en la plancha No. 2 de 5 – USOS PERMITIDOS de la UPZ – 108 ZONA INDUSTRIAL, NO estaba autorizado el uso de vivienda.

Considerando lo anterior, Sí se configura hecho generador de participación en plusvalía por el **“...establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo...”**.

3.2 EDIFICABILIDAD

Decreto Distrital 317 de 26 de julio de 2011, UPZ No. 108 ZONA INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
EDIFICABILIDAD	
Sector Normativo 1, Subsector de edificabilidad A	La edificabilidad se plantea según el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada
Índice máximo de Ocupación: 0.70 (nota 7) Índice máximo de Construcción: 3.50 Altura Máxima Permitida: 5 pisos (Nota 2) Tipología edificatoria: Continua (Nota 3) Voladizos: Se permiten Dimensión mínima de antejardín: No se exige (Nota 1) Semisótanos: No se permiten Subdivisión predial mínima: Área mínima: 450 m², Frente mínimo: 15 m.	Índice de Ocupación: Resultante (Artículo 8° del Decreto Distrital 804 de 2018) Índice de Construcción Básico (ICb): 3.50 Índice de Construcción Máximo (ICm): 9.0 Índice de Construcción Final Propuesto (ICf): 6.42 Índice de Construcción Adicional Propuesto (ICa): 2.92 La altura máxima permitida en el predio es de ciento cinco (105) metros y de veinticinco (25) pisos, parágrafo 4 del artículo 10 del Decreto Distrital 804 de 2018. (*)
Nota 1: Remitirse a la plancha n.º 4 de 5 del Decreto Distrital 317 de 2011 – Edificabilidad Permitida de la UPZ 108 – ZONA INDUSTRIAL. Nota 2: Si para el adecuado funcionamiento de las actividades industriales se requieren instalaciones especiales que sobrepasen la altura máxima permitida señalada en las presentes fichas, se deberá contar con concepto previo de la Secretaría Distrital de Planeación. Nota 3: Para los usos industriales clasificados como medio o alto impacto ambiental, cuando colinden con áreas de actividad residencial, rige aislamiento lateral de 10.00 metros. Nota 7: Se permite incrementar el índice de ocupación hasta un 0.80 por predio, cuando se	[*Supeditado al concepto de la Unidad Administrativa de la Aeronáutica Civil n.º 4104.14.024-2021018765 (citado en el rad 1-2021-96025)]

desarrollen actividades netamente de producción o industriales.	
---	--

CARGAS URBANÍSTICAS

NO APLICA	Artículo 24. Cargas Urbanísticas - Decreto Distrital 804 de 2018 - De generación de espacios públicos peatonales. - De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito. - De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.
------------------	--

Artículo 25. Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales - Decreto Distrital 804 de 2018

“Sobre la Avenida Calle 13 y Avenidas de las Américas se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios - Lindero resultante.

Cuando el área cedida en virtud de lo anterior sea menor al 20% del área original del predio o predios, “(...) se debe destinar el área faltante o la totalidad para completar el 20% del área original del predio como cesión pública obligatoria gratuita, en sobreanchos de andén sobre las vías de la malla vial local e intermedia y/o en la generación de plazoletas. (...)” (Sublinea fuera de texto)

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL			
No.	ITEM	AREA M2	%
1	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (APLO)	8.689,95	100,00%
2	CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS (20%) (2=2.1+2.2)	1.737,99	20,00%
2.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PUBLICOS PEATONALES (2.1=2.1.1 + 2.1.2 + 2.1.3)	1.268,45	14,60%
2.1.1	Vía V2 - Av. Colón/Av. Calle 13 (Espacio público peatonal - Art. 25 numeral 1)	396,82	4,57%
2.1.2	Plazoleta 1 (Art. 25 numeral 2)	482,65	5,55%
2.1.3	Plazoleta 2 (Art. 25 numeral 2)	388,98	4,48%
2.2	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PUBLICAS DE VIAS LOCALES E INTERMEDIAS (2.2=2.2.1 + 2.2.2)	469,54	5,40%
2.2.1	Vía V7 - Carrera 44 [Sobreancho de andén (Art. 25 numeral 2 y Art. 26)]	264,74	3,05%
2.2.2	Vía V7 - Calle 14 [Sobreancho de andén (Art. 25 numeral 2 y Art. 26)]	204,80	2,36%
3	CESIONES URBANÍSTICAS ADICIONALES DE ESPACIO PÚBLICO (3=3.1+3.2)	23,20	0,27%
3.1	Andén Carrera 44.	4,52	0,05%
3.2	Andén Calle 14.	18,68	0,22%
4	ÁREA TOTAL DE CESIONES (4=2+3)	1.761,19	20,27%
5	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (5=1-4)	6.928,76	79,73%

Fuente. DTS

Según lo indicado en el Decreto Distrital 804 de 2018, en el: **“Artículo 27. Cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados. Con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido para este Decreto, cuando el ICa sea igual o mayor a 2.0 se deberá realizar la compensación correspondiente, de acuerdo con la siguiente equivalencia:**

Rango de ICb del predio a desarrollar	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (ICa)
Predios con ICb menor a 2.20	0,05 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.20 y menor a 2.50	0,02 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.50	No aplica

Se tienen los siguientes datos correspondientes al cumplimiento del citado artículo, en el marco de la formulación:

1. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO ICM	ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO O PREDIOS EN M2 = X		I.C. MÁXIMO (ICM)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2)	EDIFICABILIDAD FINAL PROPUESTA (M2)
Artículo 8 del decreto 804 de 2018	5.000 ≤ x	Área Original igual o mayor a cinco mil metros cuadrados.	9,0	78.209,55	55.828,25
Parágrafo 2. Cuando la acción o actuación urbanística contemple la totalidad de los predios de una manzana, cuya área total de lindero original del englobe o predio único en una sola manzana sea menor a 5.000 m2, se permite alcanzar un IC mayor al establecido en la tabla, sin superar el IC de 9,0, siempre y cuando se cumplan con todas las demás normas establecidas en el presente Decreto.					
2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO (ICB) (Artículo 2 – Decreto 804 de 2018)	Factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las UPZ, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica.				

UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL		Edificabilidad básica (m²)
Índice máximo de Construcción	3,5	30.414,83

CUADRO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA				
	SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES		SECTOR 2 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR ÚNICO Nota 8	SUBSECTOR ÚNICO
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.70 Nota 7	0.75	0.75	0.55
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3.50	3.00	2.25	3.00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	5 pisos Nota 2	4 pisos Nota 2	3 pisos Nota 2	5 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua Nota 3	Continua Nota 3	Continua	Nota 4
VOLADIZOS	Se permiten	Se permiten	Se permiten	Se permiten Nota 5
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	No se exige Nota 1	No se exige Nota 1	No se exige	Se exige Nota 6
SEMISÓTANOS	No se permiten	No se permiten	No se permiten	Se permiten
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA: 450 m2 FRENTE MÍNIMO: 15 m	ÁREA MÍNIMA: 600 m2 FRENTE MÍNIMO: 15 m	ÁREA: 150 m2 FRENTE: 6 m	No se Permite

Fuente: Cuadro tomado del plano 4/5 del decreto 317 del 26 de julio de 2011

3. EDIFICABILIDAD ADICIONAL PROPUESTA				
	m2	m2 Adicionales		ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
Edificabilidad básica (m2)	30.414,83			3,50
Edificabilidad Máxima (m2)	78.209,55	47.794,73	Edificabilidad máxima	9,00
Edificabilidad Final Propuesta (m2)	55.828,25	25.413,43	Edificabilidad final propuesta	6,42

	EDIFICABILIDAD ADICIONAL PROPUESTA (m²)	VALOR DE REFERENCIA PARA EL AÑO 2018	VECES EL VALOR DE REFERENCIA	VALOR A COMPENSAR
TOTAL CARGAS URBANAS	25.413,43	\$ 1.600.000,00	\$ -	-

Fuente. DTS (ítem 4.2.3) – Estimación de cargas urbanísticas

CONCLUSIÓN EDIFICABILIDAD

En cuanto a la configuración de beneficio normativo por el hecho generador de **“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”**, teniendo en cuenta que no se sobrepasa el índice de construcción básico, y toda vez que el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018 indica lo siguiente:

“Artículo 34°. Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 790 de 2017 son hechos generadores del efecto plusvalía para el ámbito de aplicación de este Decreto, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, o cuando en una manzana se presente más de un sector y/o subsector de uso y que se cumpla con lo establecido en los artículos 5° y/o 6° del presente Decreto.

No se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal y demás reglamentación aplicables antes de la expedición del presente Decreto”.

De cualquier forma, a continuación, se cita el cálculo de áreas con la norma precedente y con la del plan parcial:

DESCRIPCIÓN	ÁREAS CON UPZ No. 108 Zona Industrial (Decreto 317 de 2011 y Decreto 497 de 2012)	PROPUESTA PPRU - DECRETO DISTRITAL 804 DE 2018
Área del predio (m²)	8.689,95	8.689,95
Tratamiento Urbanístico	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Renovación Urbana
Índice de Construcción sobre Área del predio	3,50 (máximo)	6,42 (Propuesto)
Área construida para cálculo de I.C (m²)	30.414,83	55.828,25

CONCLUSIÓN

En conclusión, con el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, **NO** se presenta **“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”** y **SÍ** se presenta **“establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo”**.

Cordialmente,



DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ
Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo

Vo Bo: Cristina Ahumada – Profesional contratista - Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

Proyectó: Jeannie Carolina Romero - Arq. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo