

**ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN
DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EL CONSUELO
LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE
(SEPTIEMBRE 11 de 2023)**

1. CONSIDERACIONES PREVIAS:

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma se realiza con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía en el Plan Parcial de Desarrollo “El Consuelo” ubicado en la Localidad de Rafael Uribe Uribe, formulación presentada mediante radicación n.º 1-2019-08825 del 15 de febrero de 2019, 1-2019-18971 del 27 de marzo de 2019, 1-2019-79094 del 28 de noviembre de 2019 y 1-2020-63499 del 21 de diciembre de 2020, 1-2021-94866 de fecha 20 de octubre de 2021, 1-2022-79461 del 8 de julio de 2022 y 1-2022-109097 del 21 de septiembre de 2022.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008, Acuerdo 682 de 2017 y Decreto Distrital 790 de 2017 que compila las normas de los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 682 de 2017, 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**.

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 a la norma del Acuerdo 6 de 1990, frente a la norma que adopta el plan parcial, cuyo fundamento normativo está en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006.

1.1. Escenario normativo antes de la acción urbanística

ACUERDO 6 DE 1990: Según la plancha de zonificación a escala 1:5000 No. 44, reglamentaria del Acuerdo 6 de 1990, el predio objeto de plan parcial de desarrollo se

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

encuentra localizado en suelo urbano reglamentado por los Decretos Distritales 734, 735 y 737 de 1993, teniendo asignados los siguientes polígonos reglamentarios:

- D/RG/A-1 (Desarrollo – Residencial General-Autoregulable)
- A/RG/03-3C (Actualización - Residencial General –Tipo de Uso 03, Volumetría 3 Aislamiento C)

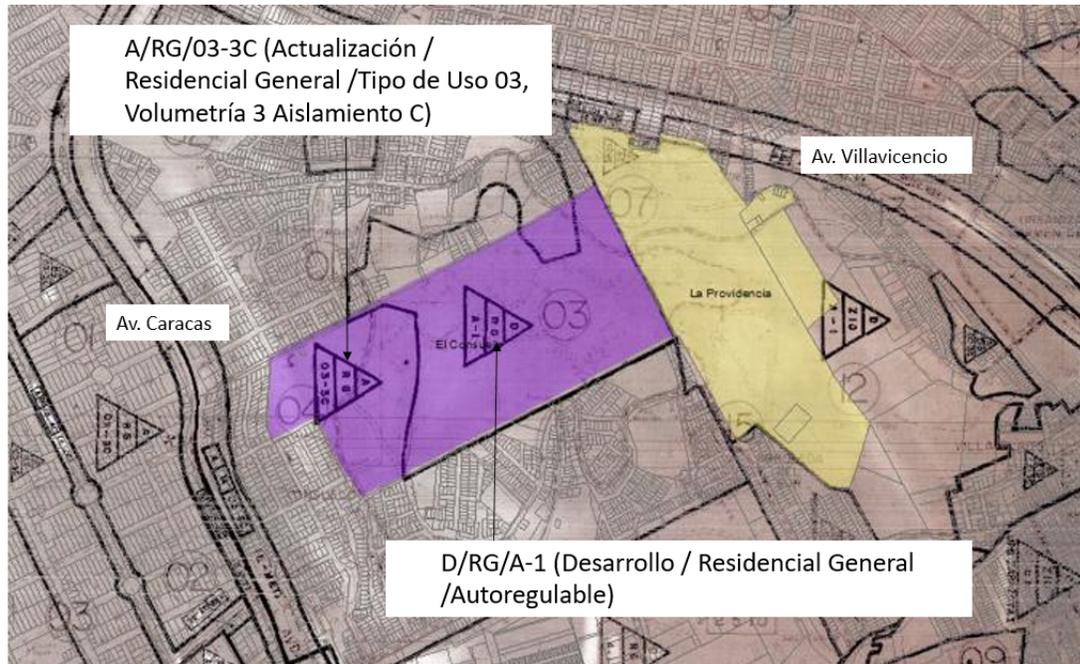


Imagen No. 1. Zonificación plan parcial – Plancha 44 – AC 6/1990

Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC.

Ahora bien, es importante precisar que revisado el área sometida al tratamiento general de actualización se observa que el límite del barrio legalizado no corresponde con el límite del polígono de zonificación. Así mismo se observa, que el barrio legalizado se sobrepone parcialmente con el predio objeto de plan parcial.

En virtud de lo anterior, al presente caso le aplica lo contenido en el numeral 2° del artículo 3° del Decreto Distrital 735 de 1993, que dispone:

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

Artículo 3º.- Predios que deben adelantar el proceso de desarrollo por urbanización. Del total de los predios a los cuales se les asigna el tratamiento general de actualización, los siguientes deben adelantar el proceso de urbanización antes que el de construcción, a fin de cumplir con el deber de entregar o pagar a la ciudad las zonas de cesión obligatorias y de dotar al predio de infraestructura:

(...)

2o. Los de área útil mayor a 2.000 m², que no hayan sido sometidos previamente al proceso de urbanización o que a pesar de haber sido sometidos a él, su licencia de urbanismo haya perdido vigencia. (...)

En ese sentido, para el escenario normativo de Acuerdo 6 al presente estudio de hecho generador de plusvalía, en primer lugar se le descontarán las áreas que cuentan con acto administrativo de norma para los barrios legalizados y que constituyen Área de manejo diferenciado en la propuesta del Plan Parcial y al área restante del ámbito de aplicación del Plan le será aplicado el polígono de zonificación D/RG/A-1 (Desarrollo – Residencial General-Autoregulable) que era el aplicable en el marco normativo del Acuerdo 6 de 1990 como se explicó anteriormente.

1.2. Escenario normativo después de la acción urbanística

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 4º 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.

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, y los Decretos Distritales 406 del 23 de Diciembre de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 54, Marruecos, ubicada en la Localidad de Rafael Uribe Uribe”, Complementado por el Decreto Distrital 482 del 22 de octubre de 2007 y modificado

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

parcialmente por el Decreto Distrital 540 del 17 de diciembre de 2015 , el predio objeto de plan parcial se encuentra localizado en suelo urbano, en **Área de Actividad Minera – Zona Recuperación Morfológica.**

Es de señalar, que el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, define las zonas con efecto de plusvalía por asignación de una nueva Área de Actividad, que generan usos más rentables con respecto de aquellas establecidas por el Acuerdo 6 de 1990 y sus normas reglamentarias, sin incluir el Área de Actividad Minera como se aprecia en la siguiente tabla contenida en el citado artículo 434:

ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MAYOR APROVECHAMIENTO	AREA DE ACTIVIDAD DEL ACUERDO 6 DE 1990
Comercio y servicios Servicios empresariales Servicios empresariales e industriales Comercio cualificado Comercio aglomerado Comercio pesado Grandes superficies comerciales	Residencial especial Residencial general grupos 01-02-03 Actividad Múltiple grupo 01 Industrial
Área urbana integral residencial	Residencial especial Residencial general grupo 01 Actividad Múltiple grupo 01 Industrial
Área urbana integral múltiple	Residencial especial Residencial general grupo 01-02-03 Actividad Múltiple grupo 01 Industrial

Tabla 1. zonas con efecto de plusvalía por asignación de una nueva Área de Actividad
Fuente: Decreto Distrital 190 de 2004.

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 Residencial - Vivienda de interés social.

Así mismo, es preciso mencionar que bajo las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y los Decretos reglamentarios de la UPZ No. 54 Marruecos, el predio objeto de plan parcial se encuentra localizado en el **sector normativo 8, Tratamiento de 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

Dicho lo anterior, el presente estudio sobre hecho generador de plusvalía se realiza tomando el escenario comparativo entre las normas del Acuerdo 6 de 1990 (Decretos Distritales 734 y 737 de 1993) y las normas que dieron origen al Plan Parcial de Desarrollo “El Consuelo”, es decir el POT - Decreto Distrital 190 de 2004, sus reglamentarios y propuesta del Plan Parcial.

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center">Acuerdo 6 de 1990 Decretos Distritales 734 y 737 de 1993</p>	<p align="center">Decreto 190 de 2004 y el presente Plan Parcial Área de Actividad Minera – Zona Recuperación Morfológica. UPZ N° 54, Marruecos</p>
	
ÁREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO	
<p>Respecto al nivel de zonificación en el Acuerdo 6 de 1990 y según la plancha de zonificación a escala 1:5000 No. 44, se tienen asignados el siguiente polígono reglamentarios</p> <p align="center">D/RG/A-1</p> <p>Tratamiento de Desarrollo - Área de actividad Residencial General - Densidad Autoregulable o resultante - subzona A-1.</p>	<p align="center">UPZ N° 54, Marruecos - Sector Normativo N° 8</p> <p align="center">Área de Actividad: Área de actividad Minera. Zona: Recuperación morfológica.</p> <p align="center">Tratamiento: Desarrollo.</p>
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Urbano	Urbano
NORMAS DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN	
<p align="center">Acuerdo 6 de 1990 Decretos 734 y 737 de 1993</p> <p>Cesiones (Decreto 734 de 1993)</p>	<p align="center">POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006 Decreto 327 de 2004</p> <p>Cesión 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

Corresponden a las necesarias para garantizar la continuidad de ejes viales locales principales, incluidos ejes de tratamiento y las cesiones tipo A exigidas por norma según uso del desarrollo urbanístico.

Conformación de la Infraestructura Vial:

Las vías que se proyecten en los desarrollos urbanísticos deben integrarse a la malla vial, el trazado vial debe efectuarse de tal forma que el área útil comprendida entre vías vehiculares locales principales, o la combinación de éstas con vías arterias, no sea mayor de cuatro (4) Hectáreas.

Bajo este escenario, para el análisis normativo se asumen las cesiones viales del escenario normativo de la propuesta en el plan parcial, por cumplir con la condición que se señalaba anteriormente.

Cesión para parques y equipamientos para desarrollos residenciales:

El Decreto Distrital 734/1993, artículo 10 - Cesión Tipo A: Contempla lo siguiente:

ACTIVIDAD Y ZONAS	ZONAS DE DENSIDAD	LOCALIZACIÓN	ÁREA NETA	CESIÓN TIPO A PORCENTAJES		
				BÁSICOS	ALTERNATIVOS	
					1	2
ESPECIALIZADA (Zonas Residenciales e Industriales)	Autorregulable (Resultante)	Sobre Ejes de Tratamiento	Mayores o iguales a 4 Has.	25%	21%	17%

Para el análisis normativo se contempla la alternativa 1, es decir **el 21% del área neta urbanizable**, asumiendo las alternativas de la concentración de la Cesión tipo A en un solo globo (numeral 3ª. art 11 Dec 734 de 1993).

Cesión para parques y equipamientos para desarrollos comerciales, institucionales y recreativos privados: Según el Decreto Distrital 734 de 1993, artículo 12 - Cesión Tipo A (Parques y Equipamiento) para comercio metropolitano, comercio zonal y local, institucional y recreativos privados **20% del área neta urbanizable**.

Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad del predio, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: 17% del área neta urbanizable, para parques y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público.

Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público.

Normas de desarrollo por Construcción

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

USOS	
<p>. Decreto 737 de 1993 – polígono D-RG-A1</p> <p>Principal: <u>Vivienda.</u></p> <p>Complementarios:</p> <p>a. <u>Comercio de cobertura local (Clases I-A y I-B).</u></p> <p>b. Institucional de influencia local (clase I).</p> <p>c. Industria (Clase I-A).</p> <p>Al interior de la subzona o con frente sobre el eje de tratamiento zonal vial, se permite:</p> <p>En edificaciones aisladas de hasta dos (2) pisos que formen parte de agrupaciones residenciales sin sobrepasar 2.000 m² de construcción.</p> <p>En manzanas de cobertura local pertenecientes a urbanización residencial según lo dispuesto en los Arts. 11 y 14 del Decreto 737 de 1993.</p> <p>Al interior de la subzona se permite, además:</p> <p>Los usos comercial e institucional en primer piso de edificación con uso de vivienda.</p> <p>En el eje de tratamiento local, se permite:</p> <p>En los dos (2) primeros pisos de edificaciones destinadas al uso de vivienda.</p> <p>En lotes independientes con área máxima de 200 m² o en manzanas de cobertura local pertenecientes, en ambos casos, a urbanizaciones residenciales, según lo dispuesto en los Arts. 11 y 14 del presente Decreto.</p> <p>En edificaciones aisladas de hasta tres (3) pisos que formen parte de agrupación residencial sin sobrepasar 2000 m² de construcción.</p> <p>En desarrollo institucional de influencia local en predios con área útil no mayor a 2000 m², en cuyo caso el comercio se permite únicamente como parte integrante del institucional.</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 El Consuelo, ubicado en Área de actividad Minera, Zona de Recuperación morfológica; una vez se haya realizado el Plan de Recuperación y Restauración Ambiental se proponen los siguientes usos específicos:</p> <p>Principal: Residencial</p> <p>Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP: En desarrollos urbanísticos residenciales de vivienda multifamiliar por sistema de agrupación.</p> <p>Usos complementarios</p> <p>Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal (En locales en primer piso sin superar 500 m² por manzana).</p> <p>Sin embargo, la comparación se realiza tomando solo el área de actividad, 434 del POT 190.</p>
NORMAS VOLUMÉTRICAS	

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>Decreto 737/93 proceso de desarrollo por construcción en tratamiento de desarrollo. D-RG-A1</p> <p>Proceso de Desarrollo por Construcción para Uso de Vivienda en Subzonas y Ejes de Tratamiento con Densidad Autorregulable.</p> <p>Normas Volumétricas:</p> <p>Área Mínima Básica: 18.00 m²</p> <p>Alturas (en pisos)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ANCHO DE VÍA (METROS)</th> <th>ALTURA BÁSICA</th> <th>ALTURA DE EXCEPCIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasta 11.99</td> <td>1 a 3</td> <td>4 a 7</td> </tr> <tr> <td>De 12 a 14.99</td> <td>1 a 7</td> <td>8 a 12</td> </tr> <tr> <td>De 15 a 17.99</td> <td>1 a 12</td> <td>13 a 17</td> </tr> <tr> <td>De 18 a 21.99</td> <td>1 a 17</td> <td>De 18 en adelante</td> </tr> <tr> <td>De 22 o más</td> <td>1 a 17</td> <td>De 18 en adelante</td> </tr> <tr> <td>Vía Arteria</td> <td>Libre</td> <td>No hay</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Altura Básica:</i> es la que puede alcanzar una edificación de acuerdo con el ancho de la vía sobre la cual tiene frente. <i>Altura de Excepción:</i> es la que puede alcanzar una edificación localizada sobre una vía determinada, levantada en un lote que además tiene frente sobre otra vía o vías con anchos mayores</p> <p>Antejardín y aislamientos:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>RANGO ALTURA (en pisos)</th> <th>Antejardín para Vía Arteria</th> <th>Aislamiento o contra predios vecinos</th> <th>Aislamiento entre edificaciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 3</td> <td>5,00</td> <td>3,00</td> <td>5,00</td> </tr> <tr> <td>4 - 5</td> <td>5,00</td> <td>4,00</td> <td>7,00</td> </tr> <tr> <td>6 - 7</td> <td>5,00</td> <td>5,00</td> <td>9,00</td> </tr> <tr> <td>8 - 12</td> <td>9,00</td> <td rowspan="2">1/3 Alt</td> <td rowspan="2">1/2 Alt</td> </tr> <tr> <td>13 - 17</td> <td>9,00</td> </tr> <tr> <td>18 o más</td> <td>1/5 Alt</td> <td>1/2 Alt</td> <td>3/4 Alt</td> </tr> </tbody> </table>			ANCHO DE VÍA (METROS)	ALTURA BÁSICA	ALTURA DE EXCEPCIÓN	Hasta 11.99	1 a 3	4 a 7	De 12 a 14.99	1 a 7	8 a 12	De 15 a 17.99	1 a 12	13 a 17	De 18 a 21.99	1 a 17	De 18 en adelante	De 22 o más	1 a 17	De 18 en adelante	Vía Arteria	Libre	No hay	RANGO ALTURA (en pisos)	Antejardín para Vía Arteria	Aislamiento o contra predios vecinos	Aislamiento entre edificaciones	1 - 3	5,00	3,00	5,00	4 - 5	5,00	4,00	7,00	6 - 7	5,00	5,00	9,00	8 - 12	9,00	1/3 Alt	1/2 Alt	13 - 17	9,00	18 o más	1/5 Alt	1/2 Alt	3/4 Alt	<p>Edificabilidad Final:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Índices de Construcción Resultante y Final por Producto Inmobiliario. (Decreto Distrital 436 de 2006): <table border="1"> <thead> <tr> <th>TAPA</th> <th>MANZANAS</th> <th>USO</th> <th>I.C. RESULTANTE</th> <th>IC ADICIONAL</th> <th>I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Etapa 1</td> <td>MANZANA 3</td> <td>VIS</td> <td>0,8</td> <td>0,6</td> <td>1,40</td> </tr> <tr> <td>MANZANA 4</td> <td>VIP</td> <td>1</td> <td>0,0</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Etapa 2</td> <td>MANZANA 1</td> <td>VIS</td> <td>0,8</td> <td>0,6</td> <td>1,40</td> </tr> <tr> <td>MANZANA 2</td> <td>VIS</td> <td>0,8</td> <td>0,7</td> <td>1,50</td> </tr> </tbody> </table> <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> <p>Si con posterioridad a la adopción del presente Plan Parcial, se solicita licencia de construcción y/o urbanismo y se pretenda acceder a una edificabilidad superior a la resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios, se deberá adelantar el trámite de modificación del plan parcial.</p>			TAPA	MANZANAS	USO	I.C. RESULTANTE	IC ADICIONAL	I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)	Etapa 1	MANZANA 3	VIS	0,8	0,6	1,40	MANZANA 4	VIP	1	0,0	1,00	Etapa 2	MANZANA 1	VIS	0,8	0,6	1,40	MANZANA 2	VIS	0,8	0,7	1,50
ANCHO DE VÍA (METROS)	ALTURA BÁSICA	ALTURA DE EXCEPCIÓN																																																																														
Hasta 11.99	1 a 3	4 a 7																																																																														
De 12 a 14.99	1 a 7	8 a 12																																																																														
De 15 a 17.99	1 a 12	13 a 17																																																																														
De 18 a 21.99	1 a 17	De 18 en adelante																																																																														
De 22 o más	1 a 17	De 18 en adelante																																																																														
Vía Arteria	Libre	No hay																																																																														
RANGO ALTURA (en pisos)	Antejardín para Vía Arteria	Aislamiento o contra predios vecinos	Aislamiento entre edificaciones																																																																													
1 - 3	5,00	3,00	5,00																																																																													
4 - 5	5,00	4,00	7,00																																																																													
6 - 7	5,00	5,00	9,00																																																																													
8 - 12	9,00	1/3 Alt	1/2 Alt																																																																													
13 - 17	9,00																																																																															
18 o más	1/5 Alt	1/2 Alt	3/4 Alt																																																																													
TAPA	MANZANAS	USO	I.C. RESULTANTE	IC ADICIONAL	I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)																																																																											
Etapa 1	MANZANA 3	VIS	0,8	0,6	1,40																																																																											
	MANZANA 4	VIP	1	0,0	1,00																																																																											
Etapa 2	MANZANA 1	VIS	0,8	0,6	1,40																																																																											
	MANZANA 2	VIS	0,8	0,7	1,50																																																																											

Tabla 2. Acciones Urbanísticas objeto de Comparación
Fuente: Acuerdo 6/1990 – Proyecto Plan Parcial

2. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA:

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

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

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual contempla las zonas con efecto de plusvalía por asignación de una nueva Área de Actividad (Tabla 1), se tiene que para el Área de Actividad Residencial General en el escenario normativo de Acuerdo 6 no se identifica comparación para el Área de Actividad “Minera” en el escenario Normativo del Decreto Distrital 190 de 2004.

En ese sentido, en cuanto a la asignación de usos más rentables y con base en la definición de las zonas con efecto plusvalía por asignación de nueva área de actividad, establecida en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**, debido a que el predio bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990, se encontraba en Tratamiento urbanístico de Desarrollo Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General, Densidad Autoregulable **D/RG/A-1** mientras que bajo la normativa POT- UPZ Marruecos, el predio objeto del Plan Parcial se encuentra en Área de actividad Minera –Zona de Recuperación morfológica.

2.2 CONFIGURACIÓN DEL ÁREA ÚTIL:

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN		ACUERDO 06/90 Decretos 734 y 736/1993		POT /Decretos 327/2004 y 436/2006	
Normas Urbanísticas		D/RG/A1 Desarrollo / Residencial General / Autoregulable 1		Área de actividad Minera, Zona de Recuperación morfológica - Plan Parcial de Desarrollo - Vivienda VIS y VIP	
		Proyecto	TOTAL	Proyecto UG1	TOTAL
ÁREA BRUTA		133.756,58	133.756,58	133.756,58	133.756,58
SUELO NO OBJETO DE REPARTO - AMD (área en barrios legalizados)		4.582,46	4.582,46	4.582,46	4.582,46
ÁREA SUELO OBJETO DE REPARTO (predio plan parcial)		129.174,12	129.174,12	129.174,12	129.174,12
ÁREA NETA URBANIZABLE		129.174,12	129.174,12	129.174,12	129.174,12
Acuerdo 6	Cesiones Tipo A - 21% de Área Neta	27.126,57	27.126,57	No aplica	No aplica
Plan Parcial de Desarrollo y Acuerdo 6	Sistema vial Local	20.060,22	20.060,22	20.060,22	20.060,22

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

Plan Parcial de Desarrollo	ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES	No aplica	No aplica	129.174,12	129.174,12
	Cesión obligatoria para parques públicos UG-1 (17%)	No aplica	No aplica	21.959,60	21.959,60
	Cesión propuesta para parques (20,46%)	No aplica	No aplica	26.433,39	26.433,39
	Cesión obligatoria para equipamientos (8%) PP	No aplica	No aplica	10.333,93	10.333,93
	Cesión propuesta para equipamientos (8,24%)	No aplica	No aplica	10.646,52	10.646,52
	Cesión propuesta para zona verde pendiente mayor 25%	No aplica	No aplica	8.219,15	8.219,15
	Cesión Obra PRR - Zona Verde	No aplica	No aplica	4.543,42	4.543,42
	Cesión Obra PRR - Equipamiento	No aplica	No aplica	2.871,18	2.871,18
	Cesión adicional para zona verde	No aplica	No aplica	6.089,13	6.089,13
	Total área de cesión	47.186,79	47.186,79	78.863,01	78.863,01
ÁREA ÚTIL TOTAL	81.987,33	81.987,33	50.311,11	50.311,11	

Tabla 3. Cuadro de Áreas

Fuente: Acuerdo 6/1990 – Proyecto Plan Parcial

Es necesario tener en cuenta que para el escenario normativo POT Dec190 -2004 - Plan Parcial de Desarrollo fue expedida por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente la Resolución SDA No. 02577 del 2018 *“POR LA CUAL SE ESTABLECE UN PLAN DE RESTAURACIÓN Y RECUPERACIÓN Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES”*, producto de la cual fueron generados polígonos donde se localizan obras específicas, las cuales como se identifica en el anterior cuadro corresponden a áreas de cesión.

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 otro lado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 171 que define los usos urbanos del Acuerdo 6 de 1990 al respecto se menciona lo siguiente: “9...) *No se podrán permitir los usos agrícolas, mineros o de industria extractiva, ni siquiera como compatibles con los usos urbanos (...)*” y esto lo complementa el artículo 306 que trata de industria extractiva en el capítulo relacionado con usos industriales y define que “(...) *Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y, en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. (...) La industria extractiva no es un uso urbano. En consecuencia, se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas. (...)*”

Ahora bien, esta situación la contemplaron tres resoluciones del Ministerio de Ambiente relacionada con las zonas compatibles para las explotaciones mineras de materiales de construcción en la Sabana de Bogotá, estando vigente en el marco del Acuerdo 6 de 1990, la Resolución 222 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente y menciona en su artículo 6 que las zonas delimitadas en el Artículo 5 de la mencionada Resolución y que cuenten con los permisos, concesiones, contratos o licencias vigentes, *deberán presentar, dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de ésta, un Plan de Manejo y Restauración Ambiental competente, o en caso de no tenerlos se deben acoger a las sanciones definidas en las normas ambientales.* Posteriormente, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible adoptó en 2016 y 2018 resoluciones que derogaron la Resolución 222 de 1994, estas fueron la resolución 2001 de 2016 y 1499 de 2018 destacándose en la resolución de 2016 la incorporación de los Términos de Referencia para la elaboración del Plan de Manejo, Restauración y Recuperación Ambiental.

Así mismo, de acuerdo con la información que contiene la Resolución 2577 de 2018 de la Secretaría Distrital de Ambiente en el ámbito del Plan Parcial existen predios que han tramitado un Plan de Manejo Ambiental de Recuperación y Restauración Ambiental -PRR- desde el año 2011, época en la cual la autoridad ambiental estableció el PRR del predio conocido como El Consuelo. Lo anterior, se encuentra soportado en el acto administrativo Resolución 7134 de 2011, siendo el antecedente más cercano al actual proceso de reconfiguración geomorfológica que se adelanta en el predio actualmente bajo la Resolución 2577 de 2018 antes mencionada.

En ese sentido, no se incluyen y/o extraen dentro del escenario de cálculo de edificabilidad en el marco normativo del Acuerdo 6 de 1990, todo lo relacionado con el Plan de Recuperación y Restauración Minera y planes posteriores complementarios, relacionados con la reducción del riesgo ocasionado por la mencionada actividad.

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

Finalmente, teniendo en cuenta la topografía irregular del sector, en el escenario del Decreto Distrital 190 de 2014, se incluyen áreas a ceder la cuales por contener pendientes superiores al 25% no entran dentro de las obligaciones obligatorias.

2.3 POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD.

El cálculo del beneficio normativo se hace teniendo en cuenta el máximo potencial autorizado con la norma del Plan Parcial y el máximo permitido en el escenario del Acuerdo 6 de 1990. En este sentido, la edificabilidad propuesta en el Plan Parcial, es producto del reparto equitativo de cargas y beneficios según el producto inmobiliario tipo.

2.4 CONFIGURACIÓN DEL ÁREA CONSTRUIDA:

Para el ejercicio de comparación en cuanto al área construida en el escenario del marco normativo de Acuerdo 6 fue utilizada la “GUÍA METODOLÓGICA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS NORMATIVOS DIRIGIDOS A DETERMINAR HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA EN PREDIOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO.”, Dicha metodología, fue desarrollada por la entonces Dirección de Planes Parciales hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaria Distrital de Planeación, utilizando el **modelo denominado "1B"**, el cual se muestra a continuación:

MODELO	1B
Estrato	3
Ancho de Via	15-17,99
Número de pisos	12
Area por vivienda	55,00
No Bloques	15,00
Area Total construida en Vivienda	39.600

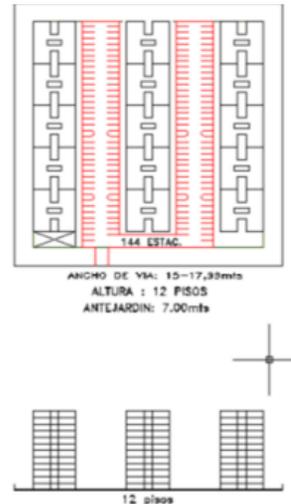


Imagen 2. Copia parcial - Anexo - “GUÍA METODOLÓGICA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS NORMATIVOS DIRIGIDOS A DETERMINAR HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA EN PREDIOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO.”

Fuente: SDP

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

DESARROLLO POR CONSTRUCCION Normas Volumétricas	Acuerdo 6 de 1990		Decreto 436 de 2006	
	D-RG-A1		UG -1	
			IC Máximo	
AREA NETA URBANIZABLE	129.174,12	m2	129.174,12	m2
Manzana 1 - Índice de Construcción Resultante			0.8	
Manzana 1 - Índice de Construcción Final			1.4	
Manzana 2 - Índice de Construcción Resultante			0.8	
Manzana 2 - Índice de Construcción Final			1.5	
Manzana 3 - Índice de Construcción Resultante			0.8	
Manzana 3 - Índice de Construcción Final			1.4	
Manzana 4 - Índice de Construcción Resultante			1.0	
Manzana 4 - Índice de Construcción Final			1.0	
Modelo de habitabilidad usual del mercado				
Número de bloques por Hectárea útil	15			
Total Bloques	123			
Área M2 Vivienda ESTRATO 3	55,00			
Número de viviendas por hectárea útil	720,00			
Total viviendas	5.903			
Número de Pisos	12,00			
ÁREA CONSTRUIDA CON MODELO DE HABITABILIDAD	324.669,85	m2		
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	324.669,85	m2	173.707,56	

*Área útil del polígono D-RG-A1

Nota: Para la modelación, las condiciones de habitabilidad del AC 6/90 y sus Decretos reglamentarios, han sido planteada de conformidad con los modelos definidos en la "Guía Metodológica para la elaboración de estudios normativos dirigidos a determinar Hechos generadores de plusvalía en predios con tratamiento de desarrollo", elaborada por la Dirección de Planes Parciales.

Tabla 4. Cuadro de Áreas
Fuente: SDP

El análisis de los potenciales de edificabilidad, arroja que para el Plan Parcial "El Consuelo", **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el área construida con las normas del POT- Plan Parcial, es **MENOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990.

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

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

En el escenario del Decreto Distrital 190 de 2004, para el Plan Parcial “El Consuelo”, 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 locales del Plan Parcial “El Consuelo”, se establece de manera definitiva mediante el decreto de adopción del plan parcial. Los beneficios para la Unidad de Gestión, corresponde a los metros cuadrados construibles, de acuerdo con el producto inmobiliario propuesto:

MANZANAS	USOS	I.C. RESULTANTE	I.C. ADICIONAL	I.C. FINAL (RESULTANTE + ADICIONAL)	FACTOR DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD AD m2	ÁREA CONSTRUIDA m2
MZ 1	Vivienda VIS	0,80	0,6	1,4	4,8	14.013,79	35.980,50	50.372,70
MZ 2	Vivienda VIS	0,80	0,7	1,5	4,8	13.083,35	33.591,59	50.387,39
MZ 3	Vivienda VIS	0,80	0,6	1,4	4,8	12.994,56	33.363,62	46.709,07
MZ 4	Vivienda VIP	1,00	0	1,0	0,0	10.219,41	26.238,41	26.238,41
TOTAL						50.311,11	129.174,12	173.707,56

Tabla 5. Áreas Construidas por manzanas.

Fuente: Proyecto Urbanístico Promotor Plan Parcial El Consuelo.

Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción resultante, el plan parcial definió cesiones adicionales de suelo por hectárea neta urbanizable (Art 23º Decreto 436 de 2006). 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 el Plan Parcial “El Consuelo”, son las siguientes:

Uso	Cesión de suelo obligatoria		Total
	Cesión carga general por edificabilidad resultante	Cesión adicional por edificabilidad adicional	

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



PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Vivienda VIS	-	13.566,79	13.566,79
Vivienda VIP	-	-	-
Cesión Obligatoria por mayor edificabilidad	0,00	13.566,79	13.566,79

Tabla 6. Área de carga general exigida para obtención de mayor edificabilidad.
Fuente: Proyecto Urbanístico Promotor Plan Parcial El Consuelo.

En el Plan Parcial “El Consuelo”, el reparto de cargas y beneficios arroja un total de 13.566,79 m2 de área de suelo requerida para cargas generales.

3.1 CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL PARA EL PLAN PARCIAL, PRODUCTO DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Producto Inmobiliario Tipo	Área Total Construida
VIS	147.469,16
VIP	26.238,41
TOTAL	173.707,56

Tabla 7. Área Construida VIS y VIP.
Fuente: Proyecto Urbanístico Promotor Plan Parcial El Consuelo.

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
50.311,11 M ²	10.062,22	10.219,41

Tabla 8. Área Útil obligatoria y propuesta para VIP.
Fuente: Proyecto Urbanístico Promotor Plan Parcial El Consuelo.

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 del Plan Parcial “*El Consuelo*”, de la localidad de Rafael Uribe Uribe, en la Unidades de Gestión Urbanística No. 1, **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 del Plan Parcial “*El Consuelo*”, de la localidad de Rafael Uribe Uribe, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO**, ya que el área construida calculada en el marco de las normas del POT- Plan Parcial, es **MENOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990. En este sentido, para la Unidad de Gestión N° 1, **NO SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR UN MAYOR APROVECHAMIENTO EN EDIFICABILIDAD.**

En consecuencia, en la adopción del Plan Parcial “*El Consuelo*”, de la localidad de Rafael Uribe Uribe, **NO SE CONFIGURAN HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.**

Cordialmente,

DIEGO MAURICIO CALA RODRIGUEZ

Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo

Elaboró: Yamile Espinel - Arquitecta Contratista, Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo.

Revisó: Paulina Isabel Pérez Espitia - 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