

ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO n° 29 “MUDELA DEL RÍO”
LOCALIDAD DE SUBA
(03 de abril de 2024)**

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 la adopción del Plan Parcial n° . 29 “MUDELA DEL RÍO” ubicado en la localidad de Suba, según formulación presentada mediante radicados n° 1-2019-83516 del 23 de diciembre, 1-2019-84247 del 30 de diciembre y 1-2019-83475 del 31 de diciembre de 2019, realizados por las señoras SANDRA MILENA LIZCANO ZEA y CATALINA PARRA ROJAS, en calidad de apoderadas especiales de las sociedades (i) MALIBÚ S.A. EN REORGANIZACIÓN; (ii) MAZUERA VILLEGAS Y CÍA S.A. EN REORGANIZACIÓN y (iii) del señor LORENZO KLING MAZUERA quien actúa como apoderado general de la señora MARÍA DEL ROSARIO MAZUERA DE KLING.

El Plan Parcial n.º 29 “*Mudela del Río*” se encuentra comprendido por 3 globos de terreno, que se delimitan así:

Globo n.º 1 denominado “*Mudela*”

LÍMITE	URBANIZACIÓN/ ESTRUCTURA
Norte	Suelo Rural del Distrito Capital Zona de manejo y Preservación Ambiental -ZMPA- del Río Bogotá Club Campestre Guaymaral (Planos S.545/1-04 al 07)
Sur	Vía Alameda del Norte (Antes reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente)
Oriente	Club Campestre Guaymaral (Planos S.545/1-04 al 07) Vía Alameda del Norte (Antes reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente)
Occidente	Suelo Rural del Distrito Capital

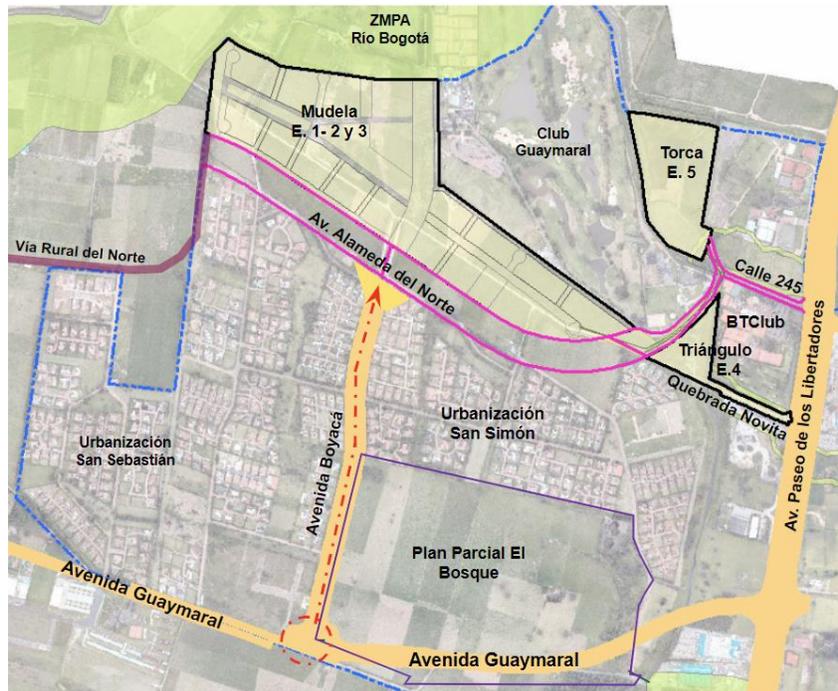
Globo n.º 2 denominado “*El Triángulo*”

LÍMITE	URBANIZACIÓN/ ESTRUCTURA
Norte	Vía Alameda del Norte (Antes reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente) Bogotá Tennis Club (S 510/3)
Sur	Desarrollo Urbanístico Hacienda San Simón (Plano CU4-S595/4-10) Planta Central de Mezclas (Plano S477/4-00)
Oriente	Avenida Paseo de los Libertadores Bogotá Tennis Club (Plano S510/3)
Occidente	Vía Alameda del Norte (Antes reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente)

Globo n.º 3 denominado “*Torca*”

LÍMITE	URBANIZACIÓN/ ESTRUCTURA
Norte	Perímetro del Distrito Capital Municipio de Chía
Sur	Club Campestre Guaymaral (Planos S.545/1-04 al 07)
Oriente	Club Colsubsidio Bellavista (CU4S551/4-00) Vía Alameda del Norte (Antes reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente)
Occidente	Club Campestre Guaymaral (Planos S.545/1-04 al 07)

Tabla 1-2-3. Delimitación del Plan Parcial n.º 29 "Mudela del Río".



Localización Plan Parcial

Fuente: Documento Técnico de Soporte - DTS

El fundamento de la decisión que se establece en el presente estudio, se sustenta en las definiciones de hecho generador, aprovechamiento del suelo y cambio de uso contenidos en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, el Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 088 del 2017 y sus modificatorios, y el Decreto Distrital 803 de 2018.

Ley 388 de 1997

"Artículo 74. 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 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. (Clasificación del suelo de la norma anterior a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y la norma actual).
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. (artículo 434 "Definición de las zonas con efecto de plusvalía por asignación de nueva área de actividad" del Decreto Distrital 190 de 2004).
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 concordancia con el marco normativo Nacional, el Distrito Capital reglamentó los hechos generadores y la participación en plusvalía de la siguiente manera:

1. HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA.

El artículo 2 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, modificado por los artículos 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008 y 3 del Acuerdo Distrital 118 de 2003, sobre los hechos generadores dispuso:

"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".

2. INFORMACIÓN PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALÍA.

Por otra parte el artículo 5° 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", establece que la Secretaría Distrital de Planeación – SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas, deberá suministrar a la Unidad Administrativa de Catastro Distrital la siguiente información para el cálculo del efecto de plusvalía:

"5.1. Copia de la reglamentación urbanística aplicable o existente en la zona o subzona beneficiaria de la participación en la plusvalía con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen.

5.2. Copia de las normas urbanísticas vigentes de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía con la cartografía correspondiente donde se delimiten las zonas o subzonas beneficiarias.

5.3. Cartografía en la que se identifique las zonas o subzonas beneficiarias de la acción urbanística.

5.4. Estudio comparativo de norma que sirvió de sustento para la determinación del correspondiente hecho generador de la participación en plusvalía."

Esta información constituye el insumo con el cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, adelanta el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía.

3. ESCENARIO COMPARATIVO DE NORMA.

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 conforme a lo establecido en el numeral 3° del artículo 599, *«(...) Los proyectos de planes parciales radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación»* es decir al Decreto Distrital 190 de 2004 y decretos reglamentarios.

Aclarado lo anterior, el régimen normativo anterior a la adopción del plan parcial es la reglamentación contenida en el Acuerdo 6 de 1990 y sus actos administrativos complementarios, a saber:

- a. Acuerdo Distrital 031 de 1996 Concejo de Bogotá D.C. *“Por el cual se adopta el plan ordenamiento físico del borde norte y nororiental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la reservación, protección y adecuación uso de las áreas que conforman dichos sistemas y se dictan otras disposiciones.”*.
- b. Decreto Distrital 734 de 1993 *“Por el cual se reglamenta el Proceso de Desarrollo por Urbanización en las áreas Urbanas de Santa Fe de Bogotá, D.C.”*.
- c. Decreto Distrital 737 de 1993 *“Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento general de Desarrollo en las Áreas Urbana de Santa Fe de Bogotá, D.C.”*.

Es de señalar que en el caso concreto de los suelos en tratamiento de desarrollo, la Subsecretaría Jurídica de la SDP, mediante memorando interno con radicado n.º 3-2018-25121 del 7 de diciembre de 2018 señaló, en relación con la necesidad de contar con autorizaciones específicas para el desarrollo de los predios y para la identificación de hechos generadores de plusvalía:

“(…) El hecho generador de la participación en plusvalía se concreta por la acción urbanística conformada por el Plan de Ordenamiento Territorial – POT o los instrumentos que lo desarrollan, junto con la autorización particular de la Administración para destinar el inmueble a un uso más rentable, o para incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

En el marco del tratamiento de desarrollo, la Sección Cuarta del Consejo de Estado en sentencia del 18 de Julio de 2018, dentro del proceso con radicación 25000-23-37-0002012- 00381-01(21941) estableció lo siguiente:

“En el caso en estudio, se tiene que con el Acuerdo 7 de 20 de noviembre de 1979 se definió el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptaron políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá. Con base en esta norma, y en el Decreto Distrital 1580 de 1983, “Por el cual se define el Plan de Estructura Física Integral del Sector de Fontibón”, el predio objeto de la liquidación de plusvalía efectuada por los actos demandados fue sometido al tratamiento de desarrollo (art. 4 lit. a). En virtud de la misma norma también fue sometido al régimen diferido en cuanto a su desarrollo, hasta tanto se definiera su incorporación dentro del perímetro de servicios, y al régimen definido en cuanto a su estructura física.

El tratamiento de desarrollo está definido en el artículo 56 del Acuerdo 7 de 1979 como aquel “...determinado para orientar la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbano y comprende las zonas sin desarrollar localizadas dentro del perímetro de servicios y aquellas áreas de actividad agrológica que por sus características permiten el asentamiento de usos urbanos fuera del mencionado perímetro”.

Esto indica que los predios sujetos a este tratamiento eran considerados zonas sin desarrollar, aun estando ubicadas dentro del perímetro urbano, pero que podía ser sujetos de desarrollos ulteriores, para lo cual era necesario fijar normas específicas. Si bien ya estaba incluido dentro del perímetro

urbano, los usos urbanos específicos para este predio requerían de adelantar el trámite de concertación regulado por el mismo Decreto 1580 de 1983, en ausencia del cual no podía hablarse de una incorporación plena al proceso urbano.

Por otra parte, el Acuerdo 6 de 1990 consideraba como parte de las áreas urbanas del distrito los sectores situados fuera del perímetro urbano y de servicios delimitado en el Acuerdo 7 de 1979, que ya contaran con usos definitivos. Según el numeral 2 del artículo 173 del Acuerdo 6 de 1990, hacían parte de las áreas urbanas que tuvieran normas para su desarrollo en usos urbanos, supuesto que no se había verificado para el caso del predio en cuestión al momento de la expedición del Acuerdo 6 de 1990.

Adicionalmente, cabe añadir que el propio Acuerdo 6 establece que la incorporación como áreas urbanas de sectores del territorio distrital situados dentro de las áreas suburbanas supone un proceso que solo culmina con reglamentos específicos, lo que descarta la posibilidad de tener por definitiva la incorporación efectuada en el POT. Dice el artículo 194 del Acuerdo 6 de 1990 que “La incorporación como áreas urbanas de sectores del territorio distrital situados dentro de las áreas suburbanas implica un proceso de definición del desarrollo, que comprende los siguientes aspectos...c. La adopción de reglamentaciones urbanísticas, mediante la instrumentación de los correspondientes Decretos de Asignación de Tratamiento a fin de poder establecer criterios de manejo diferenciado de los usos, estructuras y regímenes...”

De lo anterior, se concluye que el predio no adquirió uso urbano sino hasta la expedición de la norma específica que desarrolló el Plan de Ordenamiento Territorial, por lo que no puede sostenerse que la acción urbanística materializada con la expedición del Decreto 327 de 2004 desconociera el uso urbano ya definido para el predio según las normas anteriores.

Por lo expuesto, se concluye que con el fin de determinar el efecto plusvalía para los predios en estudio, la Administración al realizar la comparación de normas, obró conforme a derecho al considerar que el hecho generador se configura: (i) Con la acción urbanística constituida por el Plan de Ordenamiento Territorial –POT, compilado por el Decreto 190 de 2004, y (ii) con la autorización específica; en principio, el Decreto 327 de 2004, norma que reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico en Bogotá.

Entonces, se entiende que la acción urbanística no se agota solo con las disposiciones del POT. “(…)” (Subrayado fuera del texto original).

Acorde con el pronunciamiento del Consejo de Estado, las acciones urbanísticas que concretan hechos generadores de la participación en el efecto plusvalía no se agotan solo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, pues deben considerarse las autorizaciones específicas que permiten el desarrollo de los predios.

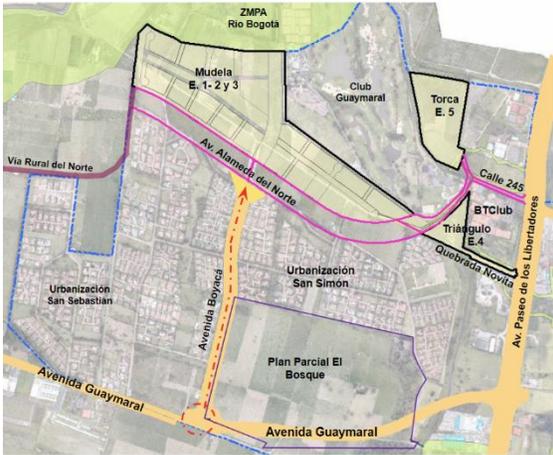
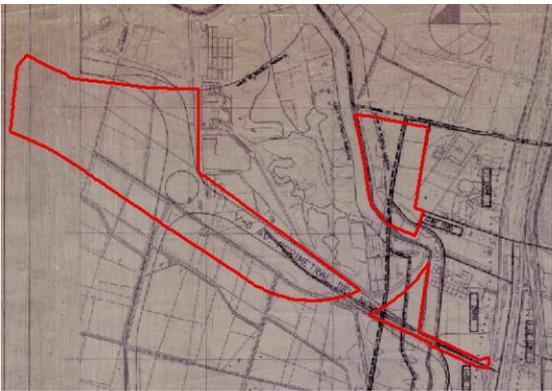
Con base en las anteriores consideraciones, la configuración del hecho generador depende de una decisión contenida en una acción urbanística **que autoriza específicamente a destinar el predio o inmueble a un uso más rentable o para incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor área edificada** de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, que para el caso particular, corresponde al POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”, reglamentado mediante el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificatorios.

Bajo este contexto, para efecto de considerar si en la adopción del Plan Parcial n.º 29 “MUDELA DEL RÍO”, se configura algún hecho generador de plusvalía, el escenario normativo a comparar se realiza por cada globo propuesto en la formulación, de la siguiente forma:

Para el Globo n.º 1 denominado “Mudela” se compara la norma del Acuerdo 6 de 1990 (Decreto Distrital 834 de 1993 y Acuerdo 31 de 1996) frente a la propuesta del plan parcial, cuyo fundamento normativo está en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 con sus modificaciones.

Para el Globo n.º 2 denominado “El Triángulo” y Globo n.º 3 denominado “Torca”, se compara la norma del Acuerdo 6 de 1990, (Acuerdo 31 de 1996 y Decreto Distrital 271 de 1997) frente a la propuesta del plan parcial, cuyo fundamento normativo está en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 con sus modificaciones.

4. BASE NORMATIVA:

<p align="center">ACUERDO 6 DE 1990 Áreas Suburbanas de transición</p> <p align="center">Globo n.º 1 denominado “Mudela” Decreto Distrital 834 de 1993 y Acuerdo 031 de 1996</p> <p align="center">Globo n.º 2 denominado “El Triángulo” y Globo n.º 3 denominado “Torca” Acuerdo 031 de 1996 y Decreto Distrital 271 de 1997</p>	<p align="center">Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificatorios</p> <p align="center">Propuesta Adopción del PLAN PARCIAL UPZ 3 GUAYMARAL</p>
<p>Globo n.º 1 -Acuerdo Distrital 031 de 1996 y Decreto Distrital 834 de 1993</p>  <p>Fuente: PL n. 01 del Dto. 834/93-Plano de Zonificación del sector y elementos del 1er nivel de zonificación:</p>	 <p>Fuente: Localización - Documento Técnico de Soporte 2024</p>
<p>Globo n.º 2 y 3: Acuerdo Distrital 031 de 1996 y Decreto Distrital 271 de 1997</p>  <p>Fuente: PL n. 1 del Dto. 271/97 -Plano oficial de Zonificación – corredor vial autopista norte.</p>	 <p>Fuente: Propuesta Urbanística Formulación Plan Parcial</p>

ÁREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO

Acuerdo Distrital 6 de 1990

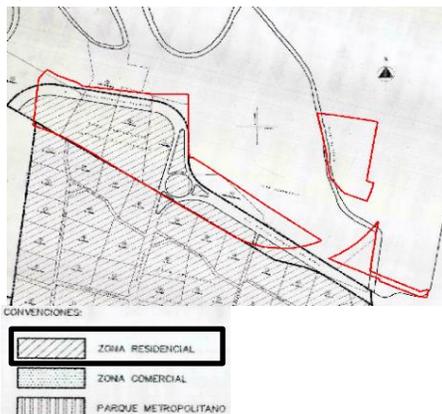
Artículo 185º.- “Áreas suburbanas. Entiéndase por Área Suburbana la franja de transición, que rodea las áreas urbanas de la ciudad y los núcleos urbanos de corregimientos y veredas, así como las Áreas que se extienden a lo largo de las vías de acceso y en donde coexisten los modos de vida rurales y urbanos, como una prolongación de la vida urbana en el campo. **Como regla general el desarrollo de terrenos de las áreas suburbanas está definido en usos agrícolas mientras no sean incorporados como áreas urbanas, mediante la definición de su desarrollo en usos urbanos, con arreglo al presente Acuerdo.**

Los terrenos de las áreas suburbanas cuyo desarrollo ha sido definido o se defina en el futuro en usos urbanos, se consideran como áreas urbanas para todos los efectos. El proceso mediante el cual se define el desarrollo de sectores de las áreas suburbanas en usos urbanos, se denomina Proceso de Incorporación de Nuevas Áreas Urbanas”.

Artículo 187º.- “Áreas suburbanas de transición. Son aquellas áreas que por su condición de reservas especialmente preciadas para el desarrollo venidero de la ciudad requieren un manejo especial, con el fin de preservar elementos óptimos para la estructura urbana del futuro y confirmar los sistemas de borde de ciudad”.

- **Globo n.º 1 “Mudela”**

La mayor parte del Globo n.º1 “Mudela” se ubica en suelo suburbano del Acuerdo 06/90 incorporado al área urbana mediante el **Decreto 834 de 1993** “Por el cual se asigna el tratamiento especial de incorporación a un sector del Área Suburbana de Transición en la zona de Guaymaral del D.C para usos residenciales y sus complementarias”. Como **Área de Actividad Especializada – zona residencial.**



Fuente: PL n. 0 1 del Dto. 834/93-Plano de Zonificación del sector y elementos del 1er nivel de zonificación

* El área restante, que no se encuentra dentro del ámbito del Decreto Distrital 834 de 1993 (Ver imagen), no cuenta con decreto de incorporación que definiera

En el marco del Decreto Distrital 190 de 2004, la UPZ 3 – Guaymaral no fue reglamentada; sin embargo, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el plano n.º 12 “Áreas de actividad” del Decreto Distrital 049 de 2018 (Modificadorio del DD 088/17) asignó a los 3 globos que conforman el ámbito del Plan Parcial las siguientes áreas de actividad:



Fuente: Plano 12 Dec 049/2018 – Área de Actividad y zonas del suelo urbano y de expansión - Plan de ordenamiento zonal del norte “Lagos de Torca”

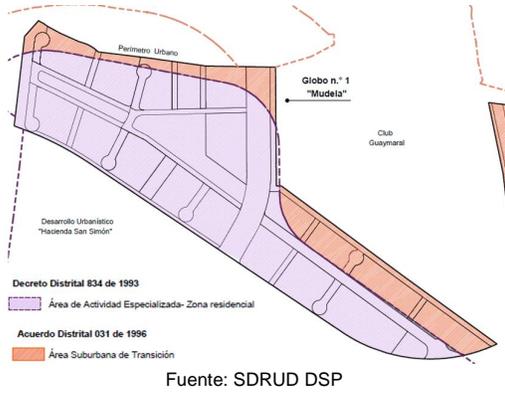
Debido a las condiciones urbanísticas descritas en el DTS anexo a la formulación del Plan Parcial, al globo n.º 2 denominado “El Triángulo” (Etapa 4) se le asigna el área de **Actividad Urbana Integral -Zona Residencial**, en aplicación del parágrafo del artículo 91 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 049 de 2018. De acuerdo con ello, las áreas de actividad para cada uno de los Globos del Plan Parcial son los siguientes:

- **Globo n.º 1 “Mudela”**
 - a) Área de Actividad Residencial – Zona residencial neta
 - b) **Área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial**
- **Globo n.º 2 “El Triángulo”**
 - a) Área de Actividad Residencial – Zona residencial neta
- **Globo n.º 3 “Torca”**
 - a) **Área de Actividad Urbana Integral - Zona Múltiple**

TRATAMIENTO URBANÍSTICO

El plano n.º 11 “Tratamientos urbanísticos” del Decreto Distrital 088 de 2017, asignó el tratamiento de Desarrollo a los tres globos:

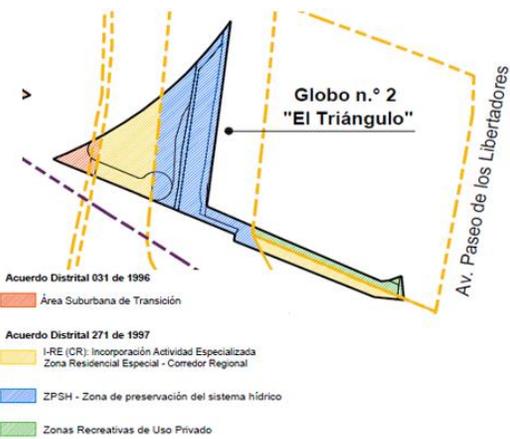
la reglamentación específica (Acuerdo Distrital 031 de 1996).



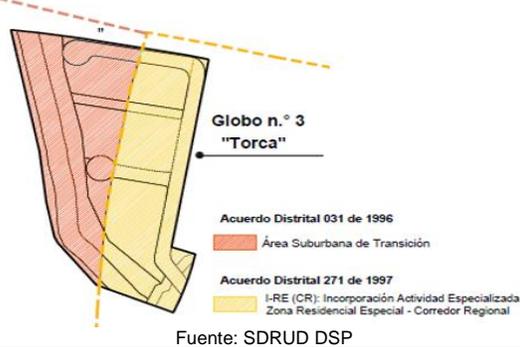
• **Globo n.º 2 "El Triángulo" y Globo n.º 3 "Torca"**

En este escenario, los Globos n.º 2 "El Triángulo" y n.º 3 "Torca" se rigen por el Acuerdo Distrital 031 de 1996 y el Decreto Distrital 271 de 1997, tal como se presenta en las siguientes imágenes:

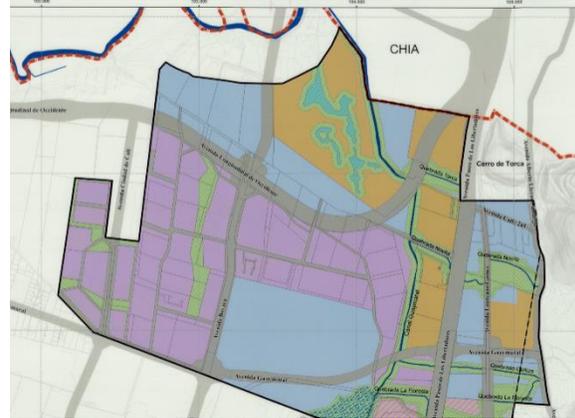
Globo n.º 2 "El Triángulo"



Globo n.º 3 "Torca"



Fuente: Plano 11 Dec 088/2017 - Tratamientos Urbanísticos - Plan de ordenamiento zonal del norte "Lagos de Torca"



Desarrollo

Acuerdo Distrital 031 de 1996 “Por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del borde norte y nororiental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C.”.

“**Artículo 8°.** Zonas de Reglamentación. Para efectos de la presente reglamentación, se establecen las siguientes zonas (...)

Zona N° 8:

Norte: Límite Distrito Capital y MPA Río Bogotá

Oriente: Línea a 500 mts del eje occidental de la Av. Paseo de los Libertadores

Sur. Av. Guaymaral

Occidente: Av. Cundinamarca”

No cuenta con decreto de incorporación que definiera la reglamentación específica.

Decreto Distrital 271 de 1997: “Por el cual se asigna el tratamiento de incorporación, se establecen normas específicas a los predios del área suburbana del Corredor Regional de acceso al Distrito Capital, Autopista del Norte o Paseo de los Libertadores y se dictan otras disposiciones”.

• **Globo n.º 2 “El Triángulo”**

La parte del Globo n.º 2 “El triángulo” que se reglamenta por el Decreto Distrital 271 de 1997, se ubican 3 en zonas:

- 1) Zona de Preservación del Sistema Hídrico -**ZPSH**- (Primer Nivel de Zonificación)
- 2) Zona Recreativa Privada -**ZRPR**- (Primer Nivel de Zonificación)
- 3) Área de Actividad Especializada Zona Residencial Especial - Corredor Regional (Tercer Nivel de Zonificación)

• **Globo n.º 3 “Torca”**

La parte del Globo n.º 3 “Torca” que se reglamenta por el Decreto Distrital 271 de 1997, se ubica en área de Actividad Incorporación Actividad Especializada Zona Residencial Especial - Corredor Regional -**I-RE (CR)**- (Tercer Nivel de Zonificación) del Decreto Distrital 271 de 1997.

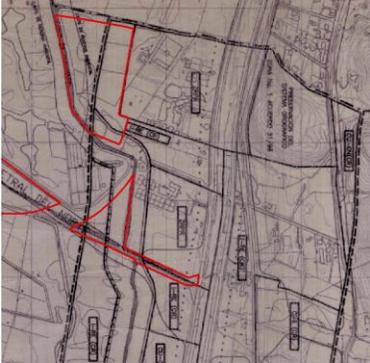
Respecto a los elementos del primer nivel de zonificación, el DD 271 de 1997 señala:

“**Artículo 3°.- Elementos. El primer nivel de Zonificación** está comprendido por los elementos identificados con los polígonos **ZPSH (Zona de Preservación del Sistema Hídrico)**, **ZRPR (Zona Recreativa Privada)** y las vías del Plan Vial Arterial, los cuales aparecen señalados en el plano oficial de zonificación No. 1 el cual hace parte integral del presente Decreto. (...)”

ZPSH - Zona de preservación del sistema hídrico

Hace parte del Sistema Hídrico los siguientes elementos que se identifican con el polígono ZPSH:

CUERPO DE AGUA	REGLAMENTACIÓN
Chucua de Guaymaral y Laguna de los Cementerios	Resolución 033 de 1991 de la E.A.A.B.

<p>Canal de Torca</p>	<p>Resolución 086 de 1996 de la E.A.A.B.</p>	
<p>Canal de Guaymaral <i>(Sistema Troncal Torca)</i></p>	<p><u>Oficio 480522 de agosto 20 de 1991 de la E.A.A.B.</u></p>	
<p>La ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental se regulan por lo dispuesto en el artículo 142 del Acuerdo 6 de 1990 y su uso es el definido en el numeral 2 del artículo 10 del Acuerdo 31 de 1996. "(Artículo 4 DD 271/97)</p>		
<p>ZRPR - Zona Recreativa Privada <i>"Hacen parte de ellas los Clubes y Predios de uso recreativo privado o restringido, los cuales aparecen localizados en el plano oficial de zonificación del presente Decreto, con el polígono ZRPR (Zona Recreativa Privada). Aquellos que en el futuro se desarrollen con estos usos, requerirán estudio previo y aprobación de anteproyecto ante el Departamento de Planeación Distrital". (Art. 7 DD 271/97)</i></p>		
<p>I-RE (CR): Incorporación Actividad Especializada Zona Residencial Especial - Corredor Regional.</p>		
		
<p>Fuente: PL n. 1 del Dto. 271/97 -Plano oficial de Zonificación - corredor vial autopista norte.</p>		
<p style="text-align: center;">CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p>		
<p>Área Suburbana de Transición - Urbano</p>	<p>Urbano</p>	
<p style="text-align: center;">NORMAS DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN</p>		
<p>• <u>Globo n.º 1 "Mudela"</u></p> <p>Decreto Distrital 834 de 1993 Art. 17. Cesión Tipo A: 30% del área neta urbanizable. Art. 18. Ubicación de la Cesión Tipo A. <i>"1. El 30% de la totalidad de la cesión, en terrenos señalados por el Plan de Ordenamiento Físico -POF como Parques Metropolitanos, mediante canje, lo cual permitirá desarrollar este porcentaje en el predio, con los usos urbanos permitidos.</i> <i>2. El 70% de la totalidad de la cesión, en el predio a desarrollar conformando parques locales.</i> <i>Parágrafo 1. Los parques metropolitanos a que hace referencia son:</i> (...) <i>-Parque Metropolitano Guaymaral"</i></p> <p>El área restante del Globo n.º1 "Mudela", que no se encuentra dentro del ámbito del Decreto 834 de 1993, no cuenta con decreto de incorporación que definiera</p>	<p>• <u>Globo n.º 1 "Mudela", Globo n.º 2 "El Triángulo" y Globo n.º 3 "Torca"</u></p> <p>POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 y sus modificaciones</p> <p>Cesión Parques y Equipamiento: Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad del predio, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es el 25% del área neta urbanizable, distribuidas así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17% del área neta urbanizable para parques y zonas verdes. - 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público. 	

la reglamentación específica (Acuerdo Distrital 031 de 1996).

- **Globo n.º 2 “El Triángulo” y Globo n.º 3 “Torca”**

Decreto Distrital 271 de 1997

CESIONES PÚBLICAS.

Artículo 12. Cesión Tipo A: 30% del área neta urbanizable.

Características de localización

- Predios con frente a la Autopista Norte
- Predios con frente a chucuas y canales

Las áreas de los Globos n.º 2 “El Triángulo” y n.º 3 “Torca”, a las que les es aplicable el Acuerdo Distrital 031 de 1996, no cuentan con decreto de incorporación que defina la reglamentación específica.

Normas de desarrollo por Construcción

USOS

- **Globo n.º 1 “Mudela”**

Decreto Distrital 834 de 1993

Según lo dispuesto por el artículo 8 del Decreto Distrital 834 de 1993, los usos permitidos son:

Usos principales:

Vivienda unifamiliar en agrupaciones o conjuntos.

Usos Complementarios:

Comercio de cobertura local Clase IA y IB
Institucional de influencia local Clase I.

Los usos complementarios se ubicarán en una manzana especializada para ese uso, la cual se señala en el plano n.º 1, como manzana comercial.

El área restante del Globo n.º 1 “Mudela” que no se encuentra dentro del ámbito del Decreto Distrital 834 de 1993, no cuenta con decreto de incorporación que definiera la reglamentación específica (Acuerdo Distrital 031 de 1996).

- **Globo n.º 2 “El Triángulo” y Globo n.º 3 “Torca”**

Decreto Distrital 271 de 1997

Polígono: I-RE (CR)

USOS

Principal:

- Vivienda Agrupación

COMPLEMENTARIOS

- Comercio de cobertura Local
- Institucional local Clase 1

COMPATIBLES

- Comercio Zonal Clase II
- Institucional Clase II

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.

En este sentido, para el desarrollo del Plan Parcial “n.º 29 “MUDELA DEL RÍO”, se proponen los siguientes usos específicos en los globos n.º 1, 2 y 3, de acuerdo con las áreas de actividad:

Área de Actividad Urbana Integral – Zonas Residencial y Múltiple

Uso	Uso general	Escala	Uso específico	Manz
Ppal	Vivienda	N/A	Multifamiliar.	
C o m p l e m e n t a r i o s	Comercio	Vecinal	Actividad Económica limitada en Comercio. Locales con área de ventas de hasta 500 m2.	MZ 1 MZ 2 MZ 3 MZ 4 MZ 5 MZ 6 MZ 7
		Zonal	Venta de bienes y servicios complementarios. Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m ² de área de ventas.	MZ 8 MZ 9 MZ 10 MZ 11 MZ 12 MZ 13 MZ 14 MZ 15 MZ 16 MZ 17 MZ 18
	Servicios Personales	Vecinal	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	MZ 19 MZ 20
		Zonal	Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales	

Las áreas de los Globos n.º 2 “El Triángulo” y n.º 3 “Torca”, a las que les es aplicable el Acuerdo Distrital 031 de 1996, no cuentan con decreto de incorporación que defina la reglamentación específica.

			Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.
Servicios Empresariales	Zonal		Servicios Financieros
Servicios Urbanos Básicos	Zonal		Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Servicios de la Administración Pública.
Dotacional	Vecinal		Equipamientos Colectivos
Dotacional	Zonal		Equipamientos Colectivos

Nota 1: Los usos que no estén señalados en el presente cuadro no están permitidos.

Nota 2: No están permitidos los usos restringidos del área de Actividad Urbana Integral, debido a que el Plan Parcial no tiene frente sobre vías de la malla vial arterial.

Nota 3: En aplicación del artículo 91 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 049 de 2018, la totalidad del área de las manzanas útiles denominadas “MZ 6”, “MZ 7”, “MZ 8”, “MZ 9”, “MZ 10”, “MZ 15”, “MZ 16” y la “MZ 17”, se regirán por las normas sobre usos del suelo establecidas para el Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial.

Obligación usos de Comercio, Servicios y/o Dotacionales.

- La zona con área de actividad Residencial – Zona Residencial Neta, tiene permitido el desarrollo de comercio y servicios sin superar el **5% del área bruta** del sector.
- Las zonas con área de actividad Urbana Integral – Zona Residencial- tienen la obligación de desarrollar un área equivalente o mínimo el **15% y máximo el 35% de su área útil** en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado.
- La zona con área de actividad Urbana Integral – Zona Múltiple- tiene la obligación de desarrollar un área equivalente de mínimo el **15% de su área útil** en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado.

Etapa	Manzana	Producto inmobiliario	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales sobre área útil de la manzana
			%
1	MZ 11	Vivienda No VIS	10%
		Comercio	
1	MZ 12	Vivienda No VIS	10%
		Comercio	
1	MZ 15	VIP	5%
		Comercio	
1	MZ 16	VIS	5%
		Comercio	
2	MZ 3	Vivienda No VIS	35%
		Comercio	
2	MZ 4	VIS	5%
		Comercio	
3	MZ 5	Vivienda No VIS	35%
		Comercio	
2	MZ 8	VIS	8%
		Comercio	

	2	MZ 9	VIP	5%
			Comercio	
	2	MZ 10	VIP	5%
			Comercio	
	2	MZ 13	Vivienda No VIS	9%
			Comercio	
	2	MZ 14	Vivienda No VIS	9%
			Comercio	
	3	MZ 1	Vivienda No VIS	23%
			Comercio	
	3	MZ 2	Vivienda No VIS	20%
			Comercio	
	3	MZ 6	VIS	5%
			Comercio	
	3	MZ 7	VIP	5%
			Comercio	
	4	MZ 17	Vivienda No VIS	35%
			Comercio	
	5	MZ 18	Vivienda No VIS	35%
			Comercio	
5	MZ 19	Vivienda No VIS	7%	
		Comercio		
5	MZ 20	Vivienda No VIS	7%	
		Comercio		

NORMAS VOLUMÉTRICAS

• **Globo n.º 1 “Mudela”**

Decreto Distrital 834 de 1993.

Capítulo III. Densidad e Índices y Volumetría.

Artículo 34. Densidad: Se permite una densidad máxima de 4 viviendas por hectárea neta urbanizable.

Artículo 35. Área mínima de vivienda:

$(40 \text{ m}^2) \times (\text{n}^\circ \text{ alcobas}) \times 0.9 = \text{área mínima permisible por unidad de vivienda}$

Artículo 36. Índices

Índice de ocupación (I.O): 0.20 como máximo del área útil del lote de la agrupación.

Índice de construcción (I.C): 0.50 como máximo del área útil del lote de la agrupación.

Artículo 37. Alturas: Será la resultante de aplicar los Índices de ocupación y construcción sin que sobrepase los 2 pisos y medio.

Artículo 39. Antejardines y Retrocesos

1. Contra vías locales vehiculares: 10 metros

2. Contra parques o áreas verdes colindantes: :5 metros

Artículo 40. Aislamientos.

1. contra predios vecinos entre agrupaciones: :5 metros mínimo.

2. Contra edificaciones al interior de la agrupación: opcional. En caso de presentarse, éste deberá ser de 5 metros mínimo.

El área restante que no se encuentra dentro del ámbito del Decreto 834 de 1993, no cuenta con decreto de incorporación que definiera la reglamentación específica (Acuerdo Distrital 031 de 1996).

• **Globo n.º 2 “El Triángulo” y Globo n.º 3 “Torca”**

Decreto Distrital 271 de 1997

Polígono: I-RE (CR)

Artículo 13:

• **Normas Volumétricas aplicables al Globo n.º 1 “Mudela”, Globo n.º 2 “El Triángulo” y Globo n.º 3 “Torca”**

Índice de Ocupación y Construcción:

Et	MZ	Producto inmobiliario	IC	IC	I.C. Propuesto por uso**	I.C. Propuesto
			BÁSICO	ADICIONAL		
1	MZ 11 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	0,20	2,00	2,20	2,32
		Comercio vecinal		0,12		
1	MZ 12 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12		
1	MZ 15 - Vivienda VIP	VIP	0,20	1,10	1,30	1,62
		Comercio vecinal		0,12		
1	MZ 16 - Vivienda VIS	VIS	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12		
2	MZ 3 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 4	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12		
2	MZ 4 - Vivienda VIS	VIS	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12		
2	MZ 5 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 4	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12		
2	MZ 8 - Vivienda VIS	VIS	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12		
2	MZ 9 - Vivienda VIP	VIP	0,20	1,10	1,30	1,62
		Comercio vecinal		0,12		
2	MZ 10 - Vivienda VIP	VIP	0,20	1,00	1,20	1,52
		Comercio vecinal		0,12		

Sub-zona	Altura	Índice de Ocupación Básica Bonificación			Densidad Básica Bonificación		
		A	B		A	B	
1	Hasta 12 pisos	50	60	75	40	60	80
2	Hasta 3 pisos	50	60	75	40	60	80

Aplicación del I.O. y densidad básica bonificación

Sub-zona	Aislamiento contra vecinos	Aislamiento entre edificaciones	Antejardín
1	Un ½ de la altura	Una vez la altura	10 mts
2	5 metros	10 metros	5 mts

Parágrafo 1º. La subzona 1 comprende aquellos predios que tengan frente sobre la Autopista Norte y/o frente a las Chucuas de Guaymaral y Laguna de los Cementerios en una franja de 60 metros de ancho, contados a partir del paramento de construcción con una dimensión máxima de bloque permitida de 40 metros. La subzona 2 comprende las áreas restantes.

Densidad: Es el número de viviendas que se pueden desarrollar por hectárea neta urbanizable.

BONIFICACIÓN
Artículo 14: Bonificaciones. Se rigen por lo establecido en el artículo 25 del Acuerdo número 31 de 1996 y serán aplicables previo cumplimiento de las disposiciones allí descritas.

Las áreas de los Globos n.º 2 “El Triángulo” y n.º 3 “Torca”, a las que les es aplicable el Acuerdo Distrital 031 de 1996, no cuentan con decreto de incorporación que defina la reglamentación específica.

2	MZ 13 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12	0,32	
2	MZ 14 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12	0,32	
3	MZ 1 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 4	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12	0,32	
3	MZ 2 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 4	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12	0,32	
3	MZ 6 - Vivienda VIS	VIS	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12	0,32	
3	MZ 7 - Vivienda VIP	VIP	0,20	1,10	1,30	1,62
		Comercio vecinal		0,12	0,32	
4	MZ 17 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 4	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12	0,32	
5	MZ 18 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12	0,32	
5	MZ 19 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12	0,32	
5	MZ 20 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	0,20	2,00	2,20	2,52
		Comercio vecinal		0,12	0,32	

Normas Volumétricas.
 Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, aislamientos, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017.

De conformidad con el oficio expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil con referencia 4104.14.024-2021025226 del 02 de agosto de 2021 (SDP 1-2021-69798 del 11 de agosto de 2021), la altura máxima de construcción aprobada para el Plan Parcial n.º 29 “Mudela del Río” se encuentra entre 52.00 y 60.00 metros.

Tabla 4. Acciones Urbanísticas objeto de Comparación

5. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA:

5.1. CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Globo n.º 1 denominado “Mudela”

En el escenario del Acuerdo 6 de 1990, a la mayor área de este Globo (361.581,45 m² aprox.) aplicaba el marco normativo del Decreto Distrital 834 de 1993, en el cual se definió su condición de suelo urbano; en el escenario normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 088 de 2017, corresponde a suelo urbano.

Por su parte, el área restante del globo (98.564,66 m² aprox) aplicaba el marco normativo del Acuerdo Distrital 031 de 1996, en el cual el proceso de incorporación a suelo urbano debía realizarse posteriormente, proceso que debía concretarse con la expedición del decreto de incorporación correspondiente y que no se surtió para este caso, **por lo que se mantuvo la condición de suelo suburbano de transición para esta parte del globo.**

De acuerdo con el análisis realizado en los dos escenarios normativos y conforme a lo establecido en el artículo 433 del Decreto Distrital 190 de 2004, se concluye que para este globo en la adopción del Plan Parcial n.º 29 “*Mudela del Río*”, **SÍ SE CONFIGURA UN HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**, por el área que se encontraba reglamentada por el Acuerdo 031 de 1996.

Globo n.º 2 denominado “El Triángulo” y Globo n.º 3 denominado “Torca”

En el escenario del Acuerdo 6 de 1990 la mayor área de estos globos (80.204,37 m² aprox.) aplicaba el marco normativo del Decreto Distrital 271 de 1997, en el cual se definió la condición de suelo urbano; en el escenario normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 088 de 2017, corresponde a suelo urbano.

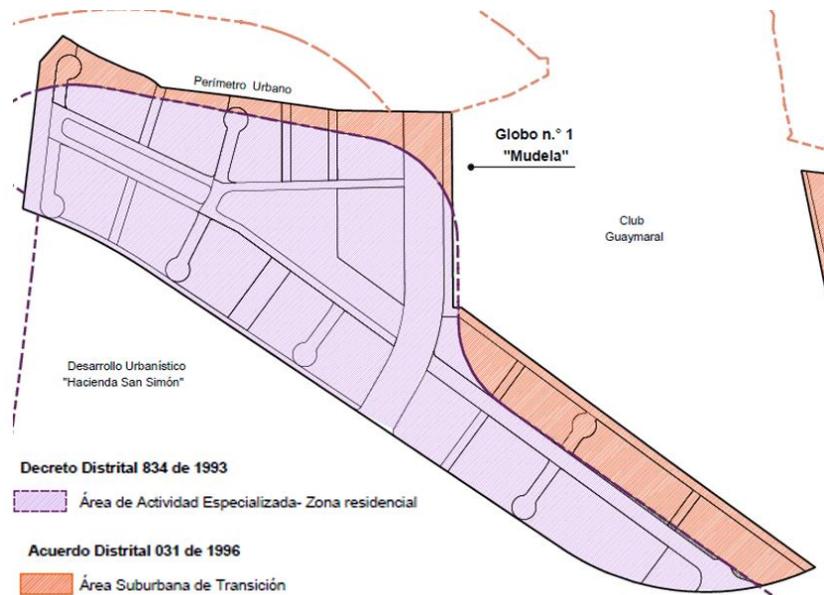
Por su parte, el área restante de estos globos (48.180,87 m² aprox.) aplicaba el marco normativo del Acuerdo Distrital 031 de 1996, en el cual el proceso de incorporación a suelo urbano debía realizarse posteriormente, proceso que debía concretarse con la expedición del decreto de incorporación correspondiente y que no se surtió para este caso, **por lo que se mantuvo la condición de suelo suburbano de transición para esta parte del globo.**

De acuerdo con el análisis realizado en los dos escenarios normativos y conforme a lo establecido en el artículo 433 del Decreto Distrital 190 de 2004, se concluye que para estos globos en la adopción del Plan Parcial n.º 29 “*Mudela del Río*”, **SÍ SE CONFIGURA UN HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO** por el área que se encontraba reglamentada por el Acuerdo 031 de 1996

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

En cuanto a la definición de hecho generador de plusvalía por establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, asignación de nueva área de actividad, establecida en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se determinó lo siguiente:

Globo n.º 1 denominado “Mudela”

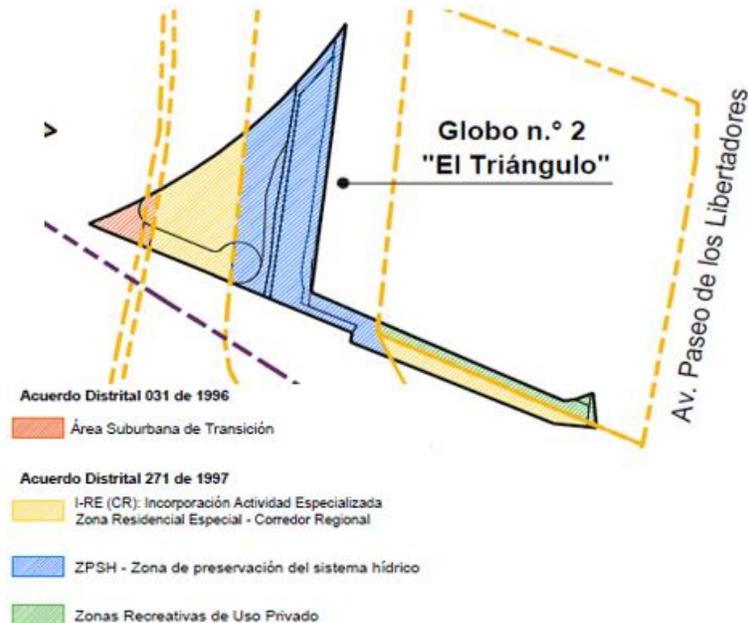


En el escenario del Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 834 de 1993, el Globo n.º 1 “Mudela” se encontraba en Tratamiento de Incorporación - **Área de Actividad Especializada - Zona Residencial** en el marco de lo cual se definieron, para el área urbanizable, los usos de vivienda en agrupación, comercio local y zonal Clase II. Por otra parte, la reglamentación definida por el Decreto Distrital 088 de 2017 y modificaciones, y por ende, la propuesta del Plan Parcial viabiliza el desarrollo de usos del suelo propios de un **Área Urbana Integral - Zona Residencial**.

Adicionalmente, el área que se encontraba por fuera del ámbito del Decreto Distrital 834 de 1993 y al cual le aplicaba en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 el marco normativo del Acuerdo Distrital 031 de 1996, en el cual el proceso de incorporación a suelo urbano debía realizarse posteriormente, proceso que debía concretarse con la expedición del decreto de incorporación correspondiente y que no se surtió para este caso, **por lo cual no le estableció de manera específica la posibilidad de desarrollar usos urbanos.**

De acuerdo con el análisis realizado en los dos escenarios normativos y conforme a lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se concluye que para el globo n.º 1 **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**

Globo n.º 2 denominado "El Triángulo"



Fuente: SDRUD DSP

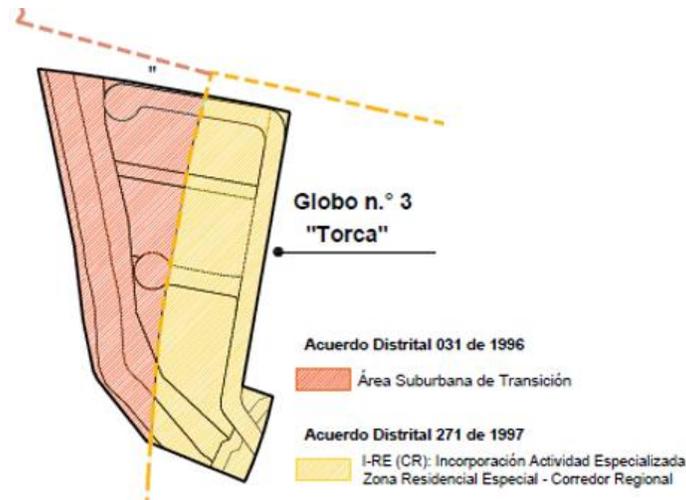
En el escenario del Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 271 de 1997, se encontraba en Tratamiento de Incorporación – **Área de Actividad Residencial Zona Residencial Especial - Corredor Regional**, en el marco de lo cual se definieron para el área urbanizable, los usos de vivienda en agrupación, comercio local y zonal Clase II. Por otra parte, la reglamentación definida por el Decreto Distrital 088 de 2017 y modificaciones, y, por ende, la propuesta del Plan Parcial viabiliza el desarrollo de usos del suelo propios de un **Área Urbana Integral- Zona Residencial**.

Adicionalmente, al área que le aplicaba el marco normativo del Acuerdo Distrital 031 de 1996, y en el cual el proceso de incorporación a suelo urbano debía realizarse posteriormente, no surtió el proceso que debía concretarse con la expedición del decreto de incorporación correspondiente por tanto para este caso, **no se le estableció de manera específica la posibilidad de desarrollar usos urbanos**.

Por su parte, bajo la normativa POT, Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 y sus modificatorios, el área referida a través de la propuesta urbanística del Plan Parcial se encuentra en Área de Actividad Residencial – Zona residencial Neta; sin embargo, en la propuesta de Formulación del Plan Parcial y en aplicación del parágrafo del artículo 91 del Decreto 088 de 2017, se precisó que para el Globo nº 2 el Área de Actividad corresponderá a **Área Urbana Integral – Zona Residencial**.

Por lo anterior, toda vez que se permiten desarrollar los usos urbanos definidos en el numeral 2 "BASE NORMATIVA" del presente estudio, de acuerdo con el análisis realizado en los dos escenarios normativos y conforme con lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se concluye que para el Globo nº 2 **SI SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**.

Globo n.º 3 denominado "Torca"



Fuente: SDRUD DSP

En el escenario del Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 271 de 1997, se encontraba en Tratamiento de Incorporación – **Área de Actividad Residencial Zona Residencial Especial - Corredor Regional**, en el marco de lo cual se definieron para el área urbanizable, los usos de vivienda en agrupación, comercio local y zonal Clase II. Por otra parte, la reglamentación definida por el Decreto Distrital 088 de 2017 y modificaciones, y, por ende, la propuesta del Plan Parcial viabiliza el desarrollo de usos del suelo propios de un **Área Urbana Integral -Zona Múltiple**.

Adicionalmente, al área que le aplicaba el marco normativo del Acuerdo Distrital 031 de 1996, y en el cual el proceso de incorporación a suelo urbano debía realizarse posteriormente, no surtió el proceso que debía concretarse con la expedición del decreto de incorporación correspondiente por tanto para este caso, **no se le estableció de manera específica la posibilidad de desarrollar usos urbanos**.

Por su parte, bajo la normativa POT, Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 y sus modificatorios, el área referida a través de la propuesta urbanística del Plan Parcial se encuentra en Área de Actividad Urbana Integral – Zona Múltiple, con lo que se permite desarrollar los usos urbanos definidos en el numeral 2 "BASE NORMATIVA" del presente estudio.

De acuerdo con el análisis realizado en los dos escenarios normativos y conforme con lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se concluye que para el Globo n.º 2 **SI SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**.

6. CONFIGURACIÓN DEL ÁREA ÚTIL:

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN		ACUERDO DISTRITAL 06 DE 1990								POT - Decreto Distrital 190/2004- Decreto Distrital 088/17	
Normas Urbanísticas		GLOBO 1 Acuerdo Distrital 6 de 1990		GLOBO 2 Acuerdo Distrital 6 de 1990 Áreas Suburbanas de Transición (artículos 185/187)			GLOBO 3 Acuerdo Distrital 6 de 1990 Áreas Suburbanas de Transición (artículos 185/187)			Area Residencia I - Residencia I Neta / Area Urbana Integral - Zona Residencia I y zona Multiple	
N°	ÍTEM	Acuerdo Distrital 6 de 1990 Acuerdo Distrital 031 de 1996	Decreto 834 de 1993 Área de Actividad Especializada - zona residencial.	Acuerdo Distrital 6 de 1990 Acuerdo Distrital 031 de 1996	Decreto 271 de 1997 ZPSH	Decreto 271 de 1997 ZRPR	Decreto 271 de 1997 I-RE (CR)	Acuerdo Distrital 6 de 1990 Acuerdo Distrital 031 de 1996	Decreto 271 de 1997 I-RE (CR)	Area Residencia I y zona Multiple	
		Áreas Suburbanas de Transición (artículos 185/187)		Áreas Suburbanas de Transición (artículos 185/187)				Áreas Suburbanas de Transición (artículos 185/187)		Áreas Suburbanas de Transición (artículos 185/187)	UAU/UG N° 1
ÁREA BRUTA	1	AREA BRUTA	98.564,66	361.581,45	1.793,93	19.450,99	2.712,07	11.470,05	46.386,94	46.571,26	588.531,35
	2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	0,00	0,00	0,00	9.175,33	0,00	0,00	4.513,89	80,50	13.769,72
	2.1	Estructura Ecológica Principal -EEP									6.911,40
	2.1.1	Cuerpos de agua (Cauce)									6.911,40
	2.1.1.1	Cuerpo de agua Canal Guaymaral 1							4.513,89	80,50	4.594,39
	2.1.1.2	Cuerpo de agua Canal Guaymaral 2				2.317,01					2.317,01
	2.2	Predio Propiedad de EAAB (SNOR)				6.858,32					6.858,32
	3	SUELO OBJETO DE REPARTO	98.564,66	361.581,45	1.793,93	10.275,66	2.712,07	11.470,05	41.873,05	46.490,76	574.761,63
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	98.564,66	361.581,45	1.793,93	10.275,66	2.712,07	11.470,05	41.873,05	46.490,76	574.761,63	



9.3.5	MZ 11 - Vivienda No VIS	6.651,15	4.407,74							11.058,89
9.3.6	MZ 12 - Vivienda No VIS	10.143,82	148,07							10.291,89
9.3.7	MZ 13 - Vivienda No VIS	15.090,88	909,01							15.999,89
9.3.8	MZ 14 - Vivienda No VIS	14.266,35	861,35							15.127,70
9.3.9	MZ 17 - Vivienda No VIS			433,54	4.366,38	120,26	6.173,13			11.093,31
9.3.10	MZ 18 - Vivienda No VIS							1.989,45	10.817,83	12.807,28
9.3.11	MZ 19 - Vivienda No VIS							5.230,03	7.746,21	12.976,24
9.3.12	MZ 20 - Vivienda No VIS							6.180,55	5.568,40	11.748,95

Tabla 5. Cuadro de Áreas

Fuente: Proyecto Decreto Plan Parcial – Análisis SDP

Notas:

***Área Bruta para todos los escenarios normativos.** Para generar escenarios normativos comparables, se asume en los escenarios normativos cobijados por el Acuerdo 6 de 1990, el área bruta del proyecto urbanístico presentado para la formulación del plan parcial, separando las porciones de suelo en correspondencia con cada norma específica.

**** **No presenta decreto de reglamentación específica para el desarrollo urbanístico.**

7. POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD.

El cálculo del potencial de edificabilidad en el plan parcial, se realiza de acuerdo con la norma específica que aplica en los correspondientes escenarios normativos.

7.1. CONFIGURACIÓN DEL ÁREA CONSTRUIDA:

7.1.1. Configuración del Área Construida: Decreto Distrital 834 de 1993:

El cálculo del potencial de edificabilidad en el plan parcial se realiza por una parte, de acuerdo con el potencial permitido en el escenario del Acuerdo 06 de 1990 - Decreto Distrital 834 de 1993 y por la otra, con el máximo autorizado con la norma del Plan Parcial. En este sentido, la edificabilidad propuesta en el plan parcial, es producto del reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus reglamentarios, según el producto inmobiliario planteado.

Escenario normativo Acuerdo Distrital 6 de 1990:

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN		ACUERDO 6 DE 1990							
		GLOBO 1		GLOBO 2			GLOBO 3		
Normas Volumétricas		Áreas Suburbanas de Transición - Art 185 y 187	Decreto 834 de 1993 Área de Actividad Especializada – zona residencial.	Áreas Suburbanas de Transición - Art 185 y 187	Decreto 271 de 1997 ZPSH	Decreto 271 de 1997 ZRPR	Decreto 271 de 1997 I-RE (CR)	Áreas Suburbanas de Transición - Art 185 y 187	Decreto 271 de 1997 I-RE (CR)
		Acuerdo 06 de 1990		Acuerdo 06 de 1990				Acuerdo 06 de 1990	
Área Neta Urbanizable	m2		355.252,85				8.169,57		42.045,14
Área Util Vivienda	m2		150.484,92				6.173,13		24.132,44
Índice de Ocupación		Nota 1	30.096,98	Nota 1	Nota 2	Nota 3	0,75	Nota 1	0,75
Índice de Construcción			75.242,46				-		-
Número de Pisos			2				3		3
Densidad de viviendas por hectárea neta	Viv./HNU		4				80		80
Número total de viviendas	Unidades		142,10				65		336
Tamaño de viviendas en m2	m2/viv.		*180				**80		**80
Área total construida en Vivienda	m2		25.578,21				11.764		60.545
Área total construida en Comercio	m2		0,0				0,0		0,0
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	m2	0,0	25.578,21	0,0			11.764,18	0,0	60.545,00

Tabla 6. Escenario normativo Acuerdo Distrital 6/90:

Fuente: Análisis SDP

* Nota: Fuente tamaño de la vivienda: 180 m2/ <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-casa-blanca-4-habitaciones-4-banos-2-garajes/9859-M3461546m2>

** Nota: Fuente tamaño de vivienda: 80 m2 / Fuente DTS página 224.

Nota 1. No presenta decreto de reglamentación específica para el desarrollo urbanístico.

Nota 2. En la ZPSH (Zona de Preservación del Sistema Hídrico), no hay aprovechamientos urbanísticos – Suelo protegido.

Nota 3. En la Zona Privada Recreativa ZPRR, no hay aprovechamientos urbanísticos, dado que se podría equiparar con un parque privado.

Escenario normativo Decreto Distrital 088 de 2017 – Lagos de Torca:

Los índices de ocupación y construcción máximos permitidos para los planes parciales son los establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Los índices establecidos para el Plan Parcial n.º 29 “Mudela del Río” son los siguientes:

E T A P A	MZ	Producto inmob.	Área útil MZ		Área neta urbanizable MZ (área base cálculo edificabilidad)		Índice de Construcción I.C.			Índice de ocupación I.O.			I.C. Propuesto por uso**	I.C. Propuesto	Total por Manzana	
			M2	M2	M2	M2	BÁSICO	ADICIONAL	TOTAL	Propuesto por edificación	BÁSICO	ADICIONAL				TOTAL POR USO
1	MZ 11 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	11.058,89	22.603,13	9.953,00	20.342,82	0,20	2,00	1,99	0,60	4.068,56	40.685,63	44.754,19	2,20	2,32	45.025,43
		Comercio vecinal			1.105,89	2.260,31		0,12			0,00	271,24	271,24	0,12		
1	MZ 12 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	10.291,89	21.035,47	9.262,70	18.931,92	0,20	2,00	2,01	0,60	3.786,38	37.863,84	41.650,22	2,20	2,52	42.323,36
		Comercio vecinal			1.029,19	2.103,55		0,12			420,71	252,43	673,13	0,32		
1	MZ 15 - Vivienda VIP	VIP	13.905,69	28.421,67	13.210,41	27.000,58	0,20	1,10	1,25	0,80	5.400,12	29.700,64	35.100,76	1,30	1,62	35.555,51
		Comercio vecinal			695,28	1.421,08		0,12			284,22	170,53	454,75	0,32		
1	MZ 16 - Vivienda VIS	VIS	15.873,17	32.442,97	15.079,51	30.820,83	0,20	2,00	2,11	0,80	6.164,17	61.641,65	67.805,82	2,20	2,52	68.324,91
		Comercio vecinal			793,66	1.622,15		0,12			324,43	194,66	519,09	0,32		
Total Etapa 1			51.129,64	104.503,24	51.129,64	104.503,24	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA							191.229,20		
2	MZ 3 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 4	11.742,85	24.001,07	7.632,85	15.600,69	0,20	2,00	1,54	0,60	3.120,14	31.201,38	34.321,52	2,20	2,52	37.009,64
		Comercio vecinal			4.110,00	8.400,37		0,12			1.680,07	1.008,04	2.688,12	0,32		
2	MZ 4 - Vivienda VIS	VIS	8.640,96	17.661,15	8.208,91	16.778,09	0,20	2,00	2,11	0,80	3.355,62	33.556,19	36.911,81	2,20	2,52	37.194,38
		Comercio vecinal			432,05	883,06		0,12			176,61	105,97	282,58	0,32		
2	MZ 5 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 4	14.006,89	28.628,51	9.104,48	18.608,53	0,20	2,00	1,54	0,60	3.721,71	37.217,06	40.938,77	2,20	2,52	44.145,16
		Comercio vecinal			4.902,41	10.019,98		0,12			2.004,00	1.202,40	3.206,39	0,32		
2	MZ 8 - Vivienda VIS	VIS	15.234,19	31.136,97	14.015,45	28.646,01	0,20	2,00	2,05	0,80	5.729,20	57.292,03	63.021,23	2,20	2,52	63.818,34
		Comercio vecinal			1.218,74	2.490,96		0,12			498,19	298,91	797,11	0,32		
2	MZ 9 - Vivienda VIP	VIP	11.965,90	24.456,95	11.367,61	23.234,11	0,20	1,10	1,25	0,80	4.646,82	25.557,52	30.204,34	1,30	1,62	30.595,65
		Comercio vecinal			598,30	1.222,85		0,12			244,57	146,74	391,31	0,32		
2	MZ 10 - Vivienda VIP	VIP	14.037,66	28.691,40	13.335,78	27.256,83	0,20	1,00	1,16	0,80	5.451,37	27.256,83	32.708,19	1,20	1,52	33.167,26
		Comercio vecinal			701,88	1.434,57		0,12			286,91	172,15	459,06	0,32		
2	MZ 13 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	15.999,89	32.701,98	14.559,90	29.758,80	0,20	2,00	2,03	0,60	5.951,76	59.517,60	65.469,36	2,20	2,52	66.411,17
		Comercio vecinal			1.439,99	2.943,18		0,12			588,64	353,18	941,82	0,32		
2	MZ 14 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	15.127,70	30.919,32	13.766,21	28.136,58	0,20	2,00	2,03	0,60	5.627,32	56.273,16	61.900,47	2,20	2,52	62.790,95
		Comercio vecinal			1.361,49	2.782,74		0,12			556,55	333,93	890,48	0,32		
Total Etapa 2			106.756,04	218.197,34	106.756,04	218.197,34	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA							375.132,55		
3	MZ 1 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 4	15.951,92	32.603,93	12.282,98	25.105,03	0,20	2,00	1,77	0,60	5.021,01	50.210,05	55.231,06	2,20	2,52	57.630,71
		Comercio vecinal			3.668,94	7.498,90		0,12			1.499,78	899,87	2.399,65	0,32		
3	MZ 2 - Vivienda No VIS	Vivienda no VIS tipo 4	15.617,06	31.919,51	12.493,65	25.535,61	0,20	2,00	1,82	0,60	5.107,12	51.071,22	56.178,35	2,20	2,52	58.221,20
		Comercio vecinal			3.123,41	6.383,90		0,12			1.276,78	766,07	2.042,85	0,32		

3	MZ 6 - Vivien da VIS	VIS	13.588,56	27.773,49	12.909,13	26.384,81	0,20	2,00	2,11	0,80	5.276,96	52.769,63	58.046,59	2,20	2,52	58.490,97
		Comercio vecinal			679,43	1.388,67		277,73			166,64	444,38	0,32			
3	MZ 7 - Vivien da VIP	VIP	13.465,97	27.522,93	12.792,67	26.146,78	0,20	1,10	1,25	0,80	5.229,36	28.761,46	33.990,82	1,30	1,62	34.431,18
		Comercio vecinal			673,30	1.376,15		275,23			165,14	440,37	0,32			
Total Etapa 3			58.623,51	119.819,86	58.623,51	119.819,86	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA								208.774,05	
4	MZ 17 - Vivien da No VIS	Vivienda no VIS tipo 4	11.093,31	22.673,48	7.210,65	14.737,76	0,20	2,00	1,54	0,60	2.947,55	29.475,52	32.423,07	2,20	2,52	34.962,50
		Comercio vecinal			3.882,66	7.935,72		1.587,14			952,29	2.539,43	0,32			
Total Etapa 4			11.093,31	22.673,48	11.093,31	22.673,48	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA								34.962,50	
5	MZ 18 - Vivien da No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	12.807,28	26.176,64	8.324,73	17.014,82	0,20	2,00	1,54	0,60	3.402,96	34.029,63	37.432,60	2,20	2,52	40.364,38
		Comercio vecinal			4.482,55	9.161,82		1.832,36			1.099,42	2.931,78	0,32			
5	MZ 19 - Vivien da No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	12.976,24	26.521,98	12.067,90	24.665,44	0,20	2,00	2,07	0,60	4.933,09	49.330,87	54.263,96	2,20	2,52	54.858,05
		Comercio vecinal			908,34	1.856,54		371,31			222,78	594,09	0,32			
5	MZ 20 - Vivien da No VIS	Vivienda no VIS tipo 5	11.748,95	24.013,53	10.926,52	22.332,59	0,20	2,00	2,07	0,60	4.466,52	44.665,17	49.131,69	2,20	2,52	49.669,59
		Comercio vecinal			822,43	1.680,95		336,19			201,71	537,90	0,32			
Total Etapa 5			37.532,47	76.712,15	37.532,47	76.712,15	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA								144.892,03	
TOTAL PLAN PARCIAL			265.134,97	541.906,07	265.134,97	541.906,07	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PLAN PARCIAL								954.990,34	

Tabla 7. Escenario normativo Decreto Distrital 088/2017

Fuente: Proyecto Decreto Plan Parcial

Notas Cuadro Anterior:

*Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación

Nota 1. Al índice de construcción adicional solo se accede por aportes de carga general.

Nota 2. Los índices de ocupación contemplados en el cuadro anterior se calcularon sobre el área útil y los índices de construcción sobre el área neta urbanizable. Para su correcta aplicación, en el marco del licenciamiento urbanístico, se deben tener en cuenta las condiciones del artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 3. La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los usos dotacionales es la establecida en el artículo 79 "Edificabilidad para usos dotacionales" del Decreto Distrital 088 de 2017.

De acuerdo con los datos anteriores, se presenta el Comparativo de Edificabilidad en los dos escenarios:

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas	ACUERDO DISTRITAL 6 DE 1990					DECRETO 190/ 2004 DECRETO 088 /2017	
	Acuerdo 31 de 1996	Decreto Distrital 834 de 1993	Decreto Distrital 271 de 1997			Área Residencial - Residencial Neta / Área Urbana Integral - Zona Residencial y zona Múltiple	
	Áreas suburbanas de transición Art 185 y 187	Incorporación Actividad Especializada - Zona Residencial	ZPSH - Zona de preservación del sistema hídrico	ZRPR - Zona Recreativa Privada	Incorporación Actividad Especializada Zona Residencial Especial - Corredor Regional		
Área Construida	0.0	25.578,21	0.0	0.0	72.309,18	**IC BÁSICO	108.381,21 m2
						**IC ADICIONAL	847.061,19

COMPARATIVO DE NORMA			
ESCENARIO NORMATIVO	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ÁREA NETA URBANIZABLE	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
Con normas del Decreto Distrital 834 de 1993 y Decreto 271 de 1997 (Acuerdo 6 de 1990)	97.933,66 M2	541.906,07 m2	0,50 / NA
Con normas del Plan Parcial Decreto Distrital 088 de 2017 (*) (**)	955.442,40 m2	541.906,07 m2	2,20
* El área de suelo para el cálculo del índice de construcción varía según el uso. Para los usos de vivienda, comercio y servicios el índice de construcción se calcula sobre el área neta urbanizable.			
** El índice de construcción máximo por uso para los usos de vivienda, comercio y servicios está dado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017.			
Área Construida Total		97.887,39 M2	955.442,40 M2
Nota: (*) El área construida en el escenario POT – Ciudad Lagos de Torca (CLT), corresponde al índice de construcción máximo al que podría llegar el proyecto, incluyendo producto inmobiliario VIS y VIP. (**) El hecho generador del presente estudio contempla la existencia de índices básicos y adicionales, establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017.			

Tabla 8. Comparativo Edificabilidad
Fuente: Análisis SDP

De acuerdo con el análisis de los potenciales de edificabilidad, para el Plan Parcial N° 29 “Mudela del Río”, **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el índice de construcción (vivienda) representado en el área total construida con las normas del Plan Parcial, es **MAYOR** en comparación con el índice de construcción representado en el área construida que resulta de aplicar el escenario de las normas del Acuerdo 6 de 1990 (Decreto Distrital 834 de 1993 y Decreto Distrital 271 de 1997).

Por su parte, para las áreas que se encontraban sin decreto de incorporación (Acuerdo 031 de 1997), así como las zonificadas en ZPSH - Zona de preservación del sistema hídrico y ZRPR - Zona Recreativa Privada, no tenían normas específicas para su desarrollo, en virtud de lo cual tampoco existían aprovechamientos urbanísticos.

8. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” reglamentado por el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, define un sistema de reparto de cargas y beneficios, en el cual la edificabilidad adicional solo se obtiene por aportes de carga general y recursos en dinero, con el fin de asegurar la financiación necesaria para la adquisición de suelos y ejecución de obras de carga general.

8.1. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

La edificabilidad adicional asociada a los productos inmobiliarios que se desarrollará en la Unidad de Gestión del Plan Parcial n° 29 “Mudela del Río”, garantizarán el aporte de la cesión de suelo para el componente de carga general según lo establecido en el artículo 168 del Decreto Distrital 088 de 2017 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca”, adicionado por el artículo 21 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Ítem	Producto Inmobiliario				
	Vivienda No VIS (m2)	Vivienda VIS (m2)	Vivienda VIP (m2)	Comercio Vecinal (m2)	Total
Edificabilidad Básica	52.154,11	20.525,95	20.727,66	14.973,49	108.381,21
Edificabilidad Adicional	521.541,15	205.259,50	111.276,45	8.984,09	847.061,19

Área Construida Total	573.695,26	225.785,45	132.004,11	23.957,58	955.442,40
-----------------------	------------	------------	------------	-----------	------------

Tabla 9. Beneficios Fuente: Análisis SDP

8.2. CARGAS GENERALES

Cargas Generales Canjeables por URA	Área (m2)	Art 178 y 179 DD 088/17	URAS*
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	199,38	1	199
Avenida Paseo de los Libertadores	199,38	1	199
Redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado	6.328,60	1	6.328
Suelo para Infraestructura - Colector de la red de alcantarillado pluvial	332,76	1	332
	163,91	1	164
	1.193,90	1	1.194
	1.404,66	1	1.405
	259,93	1	260
	254,47	1	254
	1.650,15	1	1.650
	4,73	1	5
	6,99	1	7
1.057,10	1	1.057	
Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental	1.372,10	2	687
ZMPA Quebrada Nóvita 1	87,13	2	44
ZMPA Quebrada Nóvita 2	46,22	2	23
ZMPA Quebrada Torca 1	781,30	2	391
ZMPA Quebrada Torca 2	457,45	2	229
Total Plan Parcial	7.900,08		7.214

Tabla 10. Cargas generales - URAS
Fuente: Propuesta Proyecto de Decreto

*El total de las URAS puede aumentar si los propietarios se acogen a los beneficios por pronta entrega que se describe en los artículos 179 y 181 del Decreto Distrital 88 de 2017.

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

El plan parcial prevé la destinación de suelo útil para Vivienda De Interés Prioritario (VIP) y Vivienda De Interés Social (VIS) de conformidad con el porcentaje establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017, así:

Área útil total del Plan Parcial	Área útil mínima destinada para VIP dentro del plan parcial (m2) – 20,13%	Área útil mínima destinada para VIS dentro del plan parcial (m2) – 20,12 %
265.134,97 M ²	53.375,22 M ²	53.336,88 M ²

Tabla 11. Obligación VIP – VIS
Fuente: Propuesta Proyecto de Decreto

Nota: El Área útil mínima destinada para VIP y el Área útil mínima destinada para VIS, es del 20% y el 20 % respectivamente (Artículo 139 del Decreto 088 de 2017), sin embargo, la propuesta del Plan Parcial, excede dicha obligación.

10. CONCLUSIONES:

El cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial n° 29 “*Mudela del Río*”, de la localidad de Suba, **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR POR CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y 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 n° 29 “*Mudela del Río*” de la localidad de Suba, **SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO**, ya que el índice de construcción (promedio vivienda) representado en el área total construida con las normas del Plan Parcial, es **MAYOR** en comparación con el índice de construcción representado en el área construida que resulta de aplicar el escenario de las normas del Acuerdo 6 de 1990 (Decreto Distrital 834 de 2006 y Decreto Distrital 271 de 1997). En este sentido, **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

En consecuencia, en la adopción del Plan Parcial n.° 29 “*Mudela del Río*” de la localidad de Suba, **SI SE CONFIGURAN HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.**

11. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL n° 29 “MUDELA DEL RÍO”, POZ NORTE “CIUDAD LAGOS DE TORCA”

En el proceso de cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial n°. 29 “*Mudela del Río*”, 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 la reglamentación vigente y el procedimiento establecido para ese fin.

Cordialmente,



NATALIA MOGOLLÓN GARCÍA

Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo - SDP.

Elaboró: Paulina Isabel Pérez Espitia – Arquitecta contratista - Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo.
Emily Juliana Páez – Profesional Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Liliana Campo Moncayo – Profesional Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo