

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

**Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – POZ Norte
“Ciudad Lagos de Torca”
Plan Parcial n.º 9 – “ALAMEDA DE LA CONCORDIA”
Localidad de Suba
(Octubre 31 de 2023)**

CONSIDERACIONES PREVIAS:

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma, se realiza con el fin de determinar la configuración de hechos generadores de plusvalía como resultado de la adopción del Plan Parcial n.º 9 del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”, plan denominado “*Alameda de la Concordia*” ubicado en la localidad de Suba.

La formulación del Plan Parcial n.º 9, “*Alameda de la Concordia*”, fue presentada mediante radicación SDP n.º 1-2020-46925 del 15 de octubre de 2020; radicación de la formulación ajustada según oficio de observaciones, SDP n.º 1-2021-125465 del 30 de diciembre de 2021; radicación 1-2022-139595 del 21 de noviembre de 2022, previa a la expedición de viabilidad; y radicación SDP n.º 1-2023-69078 del 31 de agosto de 2023, de la formulación ajustada, de acuerdo con lo solicitado por la CAR en el marco de las Consideraciones Ambientales de la CAR al Plan Parcial, y las Sesiones de Concertación Ambiental, realizadas durante el año 2023, donde se precisaron aspectos sobre el diagnóstico, formulación y los componentes ambientales y de espacio público.

El fundamento de la decisión se sustenta en las definiciones de hecho generador de plusvalía, 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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, el Decreto Distrital 088 del 2017 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:

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

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”.

INFORMACIÓN PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALÍA

Por otra parte, el artículo 5º 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”, establece que la Secretaría Distrital de Planeación –SDP–, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas, deberá suministrar a la Unidad Administrativa Especial 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 es el soporte urbanístico con el cual la Secretaría Distrital de Planeación realiza el análisis comparativo de la norma urbanística aplicable antes y después de una acción urbanística, para determinar la configuración de un hecho generador de plusvalía. Este insumo constituye la información específica de norma, con el cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, adelanta el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

§

1. ACCIONES URBANÍSTICAS A COMPARAR.

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 en los instrumentos que lo desarrollen.

El régimen normativo anterior a la adopción del plan parcial n.º 9, “*Alameda de la Concordia*” es la reglamentación contenida en el Acuerdo 6 de 1990 y sus actos administrativo complementarios, a saber:

Acuerdo 31 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.*”.

Por otra parte, para el caso particular, el POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*”, reglamentado mediante el Decreto Distrital 088 de 2017 “*Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones*”, corregido por el Decreto Distrital 571 de 2018 y modificado por los Decretos Distritales 049 y 425 del 2018 y 417 y 820 del 2019, en el **Capítulo 3 - Participación en Plusvalía**, Artículo 218, establece:

“ARTÍCULO 218. Hechos generadores para la determinación de la Participación en Plusvalía.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 020 de 2011 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, son hechos generadores del efecto Plusvalía para el ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca, las decisiones administrativas que autorizan específicamente, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, y/o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

De acuerdo con lo previsto en el párrafo 1° del artículo 3° del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 13° del Acuerdo 352 de 2008 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, los hechos generadores de la Participación de la Plusvalía se entenderán causados en las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas, de acuerdo con los siguientes criterios:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LICENCIA URBANÍSTICA / INSTRUMENTO NORMATIVO	HECHO GENERADOR
(...)		
<i>De expansión urbana</i>	<i>Plan Parcial</i>	<p><i>La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de la Participación en Plusvalía por (i) el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y/o por (ii) 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, sin asunción de cargas generales.</i></p> <p><i>En los actos administrativos mediante los cuales se adopten el Plan Parcial, se identificarán las áreas o zonas beneficiarias de los hechos generadores de la Participación en la Plusvalía, con el fin de que se inicie el proceso para su determinación y liquidación.</i></p>

(...)”

De esta forma, para efectos de considerar si con la adopción del Plan Parcial n.º 9 “Alameda de la Concordia” se configura algún hecho generador de plusvalía, el escenario normativo a comparar lo conforman el Acuerdo 6 de 1990, reglamentado por el Acuerdo 031 de 1996 “Por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico

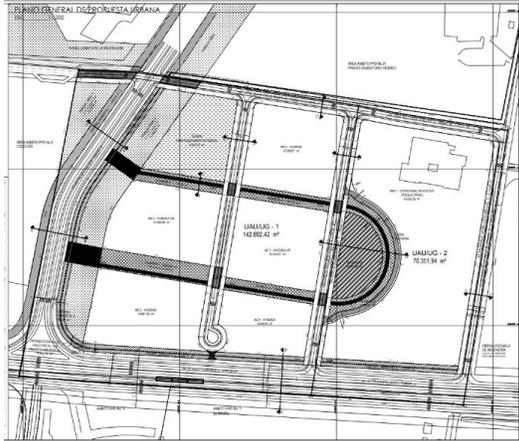
Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

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 preservación, protección y adecuación uso de las áreas que conforman dichos sistemas y se dictan otras disposiciones.”, por una parte, y la norma de la acción urbanística consistente en el plan parcial, cuyo fundamento normativo está en los Decretos Distritales 190 de 2004, y 088 de 2017 y demás decretos modificatorios aplicables, por otra parte.

2. BASE NORMATIVA.

<p>Acuerdo 6 de 1990 – Área Suburbana</p>  <p>Fuente: Según la Planchas de Reglamentacion del Acuerdo 6 de 1960, el area del Plan Parcial, no se encuentra localizada en ninguna de ellas. Se trata de un Area Suburbana de Transicion, que podia acogerse al <i>Tratamiento especial de incorporación</i>.</p>	<p>POT Decreto 190 de 2004, Decreto 088/2017¹, y el presente Plan Parcial UPZ 2 –La Academia</p>  <p>Fuente: Parte del Plano 1 de 2 – Proyecto de Decreto</p> <p>PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA CUADRO DE ÁREAS GENERAL</p>
--	--

¹ Corregido por el Decreto Distrital 571 de 2018 y modificado por los Decretos Distritales 049 y 425 del 2018 y 417 y 820 del 2019.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

<p>Acuerdo 6 DE 1990 (mayo 8)</p> <p>ÁREAS SUBURBANAS DE TRANSICIÓN</p> <p>Artículo 185°.- “Áreas suburbanas. Entiéndese 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”.</p> <p>Artículo 187°.- “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”.</p> <p>Artículo 397°.- Tratamiento especial de incorporación. El tratamiento especial de incorporación es el aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores de las áreas suburbanas, excluidas aquellas a las que se refieren los dos artículos anteriores.</p>	<p>Las UPZ 2, no fue reglamentada, sin embargo, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto 088/2017², plano 12 de 21, le asigna al predio estas áreas de actividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área Urbana Integral –Zona Residencial. - Área de Actividad Dotacional – Zona de Equipamientos Colectivos <p>Tratamiento de Desarrollo (una parte del predio se encuentra en Tratamiento de Consolidación, pero por estar en las condiciones de los literales b. y d. del Artículo 3, del Decreto 327 de 2004, le aplica el Tratamiento de Desarrollo).</p> <p>Clasificación del Suelo: Expansión</p> <p>NORMAS DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN</p> <p>POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017</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 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.</p> <p>Control ambiental: No se contabiliza dentro del área neta urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.</p> <p>NORMAS DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN</p> <p>USOS</p>
--	---

² **Decreto Distrital 088 de 2017.** (...) **ARTÍCULO 1. Objeto.** El presente decreto tiene como objeto establecer las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - POZ Norte, incluida la expedición de sus fichas reglamentarias que orientarán y serán suficientes para la expedición de acciones y actuaciones urbanísticas posteriores.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Acuerdo 31 del 10/12/1996. 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 No. 4

Norte: Av. Los Arrayanes

Oriente: Línea conformada por la Av. Low Murtra y el borde nor-occidental del Cerro de la Conejera

Sur: Perímetro de servicios

Occidente: Par oriental de la Av. Ciudad de Cali

(...)

Zona Institucional



Fuente: Esquema sobre Plano Acuerdo 31 de 1996 – Plan de Ordenamiento Físico del Borde Nororiental

3 y 4 Múltiple:

- Vivienda,
- Comercio Clase I, II Y III,
- Institucional, Clase I, II Y III.
- Servicios Metropolitanos Especiales
- Industria
-

Artículo 21°. **Carácter de las Normas del Tercer Nivel.**
(...)

Las disposiciones sobre usos y zonificación señaladas en este acuerdo son indicativas y serán precisadas en los

Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los POT.

En este sentido, para el desarrollo del Plan Parcial, ubicado en Área Urbana Integral - Zona Residencial, y en Área de Actividad Dotacional – Zona de Equipamientos Colectivos, se proponen los siguientes usos específicos, en el Plan Parcial:

Principales:

Vivienda de Interés Prioritario VIP:

En la manzana MZ 1

Vivienda de Interés Social VIS:

En la manzana MZ 2

Vivienda Tipo 4, 5 y 6:

En las manzanas: MZ 3, MZ 4, MZ 5

Dotacional Educativos (Escala Zonal):

En la Supermanzana SMZ-1

• Complementarios:

Comercio

NORMAS VOLUMETRICAS

El índice de construcción adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general, y el índice de ocupación en los usos propuestos, son los establecidos en el artículo 127° del Decreto D. 088/2017.

UG. MZ	Producto inmobiliario Tipo	Índices de Construcción		
		I.C. Básico	I.C. Adicional	I.C. Total
UG 1 MZ 1	Vivienda VIP	0,20	1,10	1,30
	Vivienda adicional			
UG 1 MZ 2	Vivienda VIS	0,20	2,00	2,20
	Vivienda adicional			
UG 1 MZ 3	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20
UG 1 MZ 4	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20
UG 1 MZ 5	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

planes parciales urbanos y en el Decreto de asignación de tratamiento que lo adopte, mediante la delimitación de subzonas y ejes de tratamiento, dentro de las pautas del presente plan de ordenamiento y las señaladas por el Acuerdo 6 de 1990. No cuenta con decreto de incorporación que defina la reglamentación específica.	UG 2	Dotacional Educativo (Escala Zonal)	0,20	0,63	0,83
	SMZ-1				

3. CAMBIO LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO, CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

En cuanto a la clasificación del suelo, el artículo 433 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece:

“Artículo 433. Definición de las zonas con efecto plusvalía por cambio en la clasificación del suelo.

Las zonas cuyo aprovechamiento se ha incrementado por cambio en la clasificación del suelo establecida en el presente plan, que pasaron de ser suelos suburbanos de protección, expansión o transición según las normas del Acuerdo 6 de 1990, a la condición de suelo de expansión urbana definida por este Plan, así como los terrenos que siendo definidos por el Acuerdo 6 de 1990 como parte del área rural son clasificados por el presente plan como suelo de expansión urbana.”

3.1 CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Para este polígono del Plan Parcial, se estableció lo siguiente:

En el escenario del Acuerdo 6 de 1990, aplicaba el marco normativo del 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., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la preservación, protección y adecuación uso de las áreas que conforman dichos sistemas y se dictan otras disposiciones”*, con base en el cual, se adelantaba posteriormente el proceso de incorporación que

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

culminaba con la expedición del decreto correspondiente, proceso que no se surtió, manteniendo su condición de suelo suburbano de transición.

Por otra parte, en el escenario normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 088 de 2017, corresponde a suelo de expansión urbana.

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 el polígono en la adopción del Plan Parcial No. 9 “Alameda de la Concordia”, **SÍ SE CONFIGURA UN HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

3.2 CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO:

De otra parte, 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:

En el escenario del Acuerdo 6 de 1990 y el Acuerdo 31 de 1996, el polígono del Plan Parcial No. 9 “Alameda de la Concordia” se encontraba en Tratamiento de Incorporación, y Zona Institucional, respectivamente.

Por otra parte, la reglamentación definida por el Decreto Distrital 088 de 2017, y por ende, la propuesta del Plan Parcial, viabiliza el desarrollo de usos del suelo propios del Área Urbana Integral –Zona Residencial, y Área de Actividad Dotacional – Zona de Equipamientos Colectivos, con lo que se permite desarrollar los usos urbanos definidos en el numeral 2 “BASE NORMATIVA” del presente estudio.

Al respecto se debe tener en cuenta lo señalado en el Artículo 91 del Decreto 088 de 2017 y sus decretos modificatorios, donde se establece que todos los usos permitidos en los predios que conformen el polígono delimitado, se permiten en la totalidad del área de planificación del plan parcial³.

³ **5 ARTÍCULO 91** **Áreas de actividad.**

Ciudad Lagos de Torca contempla las áreas de actividad Industrial, Residencial, Urbana Integral, Comercio y Servicios y Dotacional, según lo señalado por el Plano No. 12 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión” del presente decreto, las cuales se describen en el presente capítulo. (...)

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

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 polígono del Plan Parcial No. 9 “Alameda de la Concordia” **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**

4. 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.

a) Configuración del área útil.

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN		ACUERDO DISTRITAL 06 DE 1990	POT - DECRETO DISTRITAL 190/2004 Decreto Distrital 088/2017
Normas Urbanísticas		Áreas Suburbanas de Transición (Artículos 185/187) ***	Área Urbana Integral - Zona Residencial y Área de Actividad Dotacional - Zona de Equipamientos Colectivos
1	AREA BRUTA	213.044,36	213.044,36
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	-	-

Parágrafo: Adicionado por el art. 7, Decreto 049 de 2018. Según lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 333 “Elementos de la norma urbanística general” y en el numeral 2 del artículo 334 “Procedimiento para la expedición de la norma específica de los sectores normativos” del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales precisarán la delimitación y la reglamentación de las áreas de actividad definidas de manera general en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en el presente Decreto. Cuando los predios incluidos en el plan parcial se rijan por normas distintas sobre usos, inclusive con Áreas de Actividad distintas, todos los usos permitidos en estos predios se permiten en la totalidad del área de planificación del plan parcial. (Subrayado fuera del texto)

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN		ACUERDO DISTRITAL 06 DE 1990	POT - DECRETO DISTRITAL 190/2004 Decreto Distrital 088/2017
Normas Urbanísticas		Áreas Suburbanas de Transición (Artículos 185/187) ***	Área Urbana Integral - Zona Residencial y Área de Actividad Dotacional - Zona de Equipamientos Colectivos
3	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	213.044,36	213.044,36
4	SUELO DE CARGA GENERAL		
4.1	Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	17.300,23	33.508,01
4.1.1	Afectación Av. EL Polo V-2 de 58m		17.042,24
4.1.2	Afectación Inter Av. El Polo por Av. Las Villas		6.912,15
4.1.3	Afectación Av. Las Villas V-3 de 30m		9.553,62
5	AREA NETA URBANIZABLE		179.536,35
6	Control Ambiental		9.903,74
6.1	Control Ambiental 1 (Av. Las Villas)		1.572,30
6.2	Control Ambiental 2 (Av. Las Villas)		3.077,92
6.3	Control Ambiental 3 (en cruce Av. El Polo y Av. Las Villas)		529,48
6.4	Control Ambiental 4 (en cruce Av. El Polo y Av. Las Villas)		316,78
6.5	Control Ambiental 5 (Av. El Polo)		2.669,20
6.6	Control Ambiental 6 (Av. El Polo)		1.738,06
7	Malla Vial Local	27.274,26	27.274,26
7.1	Vía local No.1 V-6 de 22 M (Opc.1) - Tramo 1		1.170,74
7.2	Vía local No. 1 V-6 de 22 M (Opc.1) - Tramo 1A		4.140,16
7.3	Vía local No. 1 V-6 de 22 M (Opc.1) - Tramo 1B		3.121,71
7.4	Vía local No.2 V-6 DE 22 M (Opc. 1)		7.410,16

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN		ACUERDO DISTRITAL 06 DE 1990	POT - DECRETO DISTRITAL 190/2004 Decreto Distrital 088/2017
Normas Urbanísticas		Áreas Suburbanas de Transición (Artículos 185/187) ***	Área Urbana Integral - Zona Residencial y Área de Actividad Dotacional - Zona de Equipamientos Colectivos
7.5	Vía local No.3 V-6 DE 22 M (Opc.1)		7.071,07
7.6	Av. Hacienda El Otoño V-6 de 22 M (Opc.1)		2.112,29
7.7	Av. Hacienda El Otoño V-6 de 22M (Opc. 1) - polígono adicional según escrituras V-6 de 22M		2.248,13
8	Cesión para parques y Zonas verdes obligatoria (UG1:17% Y UG2:8% del A.B.C.C)		23.327,42
F3	Total Cesión para Parques y Zonas Verdes Propuesta		32.128,97
	Cesión mínima del 50% (Numeral 3 del Art.112 del DD 088 de 2017)		11.663,71
	Parque Lineal 2		11.668,54
	Cesión 50% restante		20.460,43
	Parque Líneal 1		3.228,39
	Alameda 1 (hace parte del 17% requerido)		3.533,80
	Alameda 2		1.779,48
	Alameda 3	0,00	1.847,07
	Alameda 4		1.848,89
	Alameda 5		3.324,91
	Plazoleta - (Hace parte del 8% de cesión del uso Dotacional requerido para parque)		4.897,89
9	Cesión Equipamiento Público	0,00	8.672,73
	Cesión Equipamiento (8% / ANU) Propuesta		8.672,73

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN		ACUERDO DISTRITAL 06 DE 1990	POT - DECRETO DISTRITAL 190/2004 Decreto Distrital 088/2017
Normas Urbanísticas		Áreas Suburbanas de Transición (Artículos 185/187) ***	Área Urbana Integral - Zona Residencial y Área de Actividad Dotacional - Zona de Equipamientos Colectivos
10	AREA UTIL	0,00	101.556,65

Notas:

***Área Bruta para todos los escenarios normativos.** Para generar escenarios normativos comparables, se asume en el escenario normativo cobijado por el Acuerdo 6 de 1990, el área bruta del proyecto urbanístico presentado para la formulación del plan parcial.

****Área Malla vial Arterial Escenario del Acuerdo 31 de 1996.** Área aproximada tomada del plano anexo al Acuerdo 31 de 1996 teniendo en cuenta la porción de área bruta ubicada bajo el presente régimen normativo. **Dato pendiente Lina Marcela ****

*****Área Cesión Malla Vial local para Escenario del Acuerdo 6 de 1996.** Para generar escenarios normativos comparables, se asume la porción de malla vial local propuesta para el proyecto del Plan Parcial No. 9 *“Alameda de la Concordia”*.

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

b) Configuración del área construida.

El cálculo del potencial de edificabilidad en el plan parcial se realiza de acuerdo con el potencial permitido en el escenario del Acuerdo 06 de 1990 – Acuerdo 031 de 1996 por una parte, y el máximo autorizado con la norma del Plan Parcial, por otra.

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.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Escenario normativo Acuerdo Distrital 6/90 – Acuerdo 31 de 1996:

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas		ACUERDO 6 DE 1990	
		Áreas Suburbanas de Transición - Art 185 y 187 Acuerdo 06 de 1990	Acuerdo 031 de 1996
Área Bruta		213.044,36	213.044,36
Área Neta Urbanizable	m2		66.913,46
Área Útil Vivienda	m2	-----	-----
Área Útil Comercio - Industrial - Bodega	m2	-----	-----
Índice de Construcción		N.A.	N.A.
Índice de Ocupación.		N.A.	N.A.
Número de Pisos		N.A.	N.A.
Densidad de viviendas por hectárea neta	Viv./HNU	N.A.	N.A.
Número total de viviendas	Unidades	N.A.	N.A.
Tamaño de viviendas en m2	m2/viv.	N.A.	N.A.
Área total construida en Vivienda	m2	N.A.	N.A.
Área total construida en Comercio	m2	N.A.	N.A.
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	m2	0,00	0,00

* Nota: Fuente tamaño de la vivienda: 180 m2 - productos inmobiliarios del sector ejemplo Urbanización "ARRAYANES RESERVA DE MORAVERDE". <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casabogota-casa-blanca-3-habitaciones-4-banos-4-garajes/3436-M2112366>.

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

** 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 9 “Alameda de la Concordia” son los siguientes:

UAU /UG	MZ	Producto inmobiliario Tipo	Área Útil	Área Útil manzana	I.O.	Área neta urbanizable	I.C.			Básico	Adicional	Total por uso	Total por Manzana / Lote
			m2	m2		m2	Básico	Adicional	Total				
UAU /UG 1	MZ 1-VIP	Vivienda VIP	9.847,33	12.013,07	0,80	23.314,93	0,20	1,10	1,30	4.837,24	25.646,43	29.611,60	31.442,06
		Comercio VIP	1.732,99								-	697,81	
		Vivienda VIP adicional	363,78			1,10					1.104,87		
		Comercio VIP adicional	68,97			-					27,77		
UAU /UG 1	MZ 2-VIS	Vivienda VIS	9.847,33	12.256,96	0,80	23.314,93	0,20	2,00	2,20	4.935,45	46.629,86	50.595,04	54.289,90
		Comercio VIS	1.732,99								-	697,81	
		Vivienda VIS adicional	571,09		0,80	2,00					2.954,55		
		Comercio VIS adicional	105,55		-	42,50							
UAU /UG 1	MZ 3	Vivienda no VIS	11.132,81	13.097,42	0,60	26.369,35	0,20	2,00	2,20	5.273,87	52.738,69	57.221,48	58.012,56
		Comercio	1.964,61								-	791,08	
UAU /UG 1	MZ 4	Vivienda no VIS	6.991,71	8.225,54	0,60	16.560,67	0,20	2,00	2,20	3.312,13	33.121,35	35.936,66	36.433,48
		Comercio	1.233,83								-	496,82	
UAU /UG 1	MZ 5	Vivienda no VIS	10.462,32	12.308,61	0,60	24.781,22	0,20	2,00	2,20	4.956,24	49.562,43	53.775,24	54.518,67
		Comercio	1.846,29								-	743,44	
Total UAU /UG 1			57.901,60	57.901,60		116.574,66				23.314,93	211.381,74	234.696,67	234.696,67

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

UAU /UG	MZ	Producto inmobiliario Tipo	Área Útil	Área Útil manzana	I.O.	Área neta urbanizable	I.C.			Básico	Adicional	Total por uso	Total por Manzana / Lote
			m2	m2		m2	Básico	Adicional	Total				
UAU /UG 2	SMZ-1	Dotacional Educativo (Escala Zonal)	43.655,05	43.655,05	0,33	62.961,69	0,20	0,63	0,83	8.731,01	27.502,68	36.233,69	36.233,69
Total UAU /UG 2			43.655,05	43.655,05		62.961,69				8.731,01	27.502,68	36.233,69	36.233,69
TOTAL PLAN PARCIAL			101.556,65	101.556,65		179.536,35				32.045,94	238.884,42	270.930,37	270.930,37

*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. Para los usos Dotacionales el índice de construcción máximo se presenta en el artículo 79 del Decreto Distrital 088 de 2017.

**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 área neta urbanizable. Para el uso dotacional, el cálculo del índice de construcción se realiza sobre el área útil.

*** Nota 1. Las manzanas propuestas en el Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas Genera, es indicativa; los usos de vivienda VIS, VIP, comercio y servicios podrán mezclarse en un mismo lote y/o edificación, siempre que se respeten las normas de configuración geométrica de los lotes, los porcentajes de las obligaciones asignadas y las normas de edificabilidad y el comercio del 15% sobre área útil

Notas Cuadro Anterior:

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	POT / Decreto Distrital 88 de 2017			
	Áreas Suburbanas de Transición - Art 185 y 187	Área Urbana Integral - Zona Residencial		Área de Actividad Dotacional – Zona de Equipamientos Colectivos	
Área Construida	0,00	**I.C. Básico	0,20 sobre A.N.U.	**I.C. Básico	0,20 sobre A.U.
		**I.C. Adicional	VIP: 1,10 VIS: 2,00 No VIS: 2,00	**I.C. Adicional	Dot.: 0,63

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas	ACUERDO DISTRITAL 6 DE 1990	POT / Decreto Distrital 88 de 2017	
	Áreas Suburbanas de Transición - Art 185 y 187	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Área de Actividad Dotacional – Zona de Equipamientos Colectivos
Área Construida Total	0,00	270.930,37	

De acuerdo con el análisis de los potenciales de edificabilidad, para el Plan Parcial No. 9 “Alameda de la Concordia”, **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el índice de construcción (promedio vivienda comercio y equipamientos) 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 (Acuerdo 031 de 1996), no habían normas específicas para su desarrollo, en virtud de lo cual tampoco existían aprovechamientos urbanísticos.

5. 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 beneficios⁴, 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.

⁴ “Decreto Distrital 088 de 2017, Artículo 166° - Esquema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. Para los predios incluidos en el área del ámbito de aplicación del presente decreto, se establece un sistema de reparto de cargas y beneficios para asegurar la financiación necesaria para la adquisición de suelos y ejecución de obras de carga general, así como la posterior entrega de las mismas y de los beneficios urbanísticos correlativos a tales cargas. De conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, se establece un mecanismo fiduciario bajo las consideraciones señaladas en el presente título”. (Negrilla fuera del texto).

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

5.1 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

La edificabilidad adicional asociada a los productos inmobiliarios que se desarrollarán en las Unidades de Gestión del Plan Parcial No. 9 “Alameda de la Concordia”, 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 Tipo					
	Vivienda NO VIS (m2)	Vivienda VIS (m2)	Vivienda VIP (m2)	Dotacional Educativo (Escala Zonal) (m2)	Comercio Vecinal (m2)	Total
Edificabilidad Básica (Cargas Locales)	13.542,25	4.935,45	4.837,24	8.731,01	-	32.045,94
Edificabilidad Adicional (Cargas Generales)	133.391,13	48.614,14	25.879,23	27.502,68	3.497,24	238.884,42
Área Construida Total	146.933,38	53.549,58	30.716,47	36.233,69	3.497,24	270.930,37

* 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. Para el uso dotacional, el cálculo del índice de construcción se realiza sobre el área útil.

5.2 CARGAS GENERALES

En el Plan Parcial No. Plan Parcial No. 9 “Alameda de la Concordia”, el reparto de cargas y beneficios arroja un total de URAS⁵ requeridas, para la edificabilidad adicional en el Plan Parcial. El cumplimiento de la carga general en el ámbito

⁵ La cantidad de URAS requeridas para la edificabilidad adicional autorizada en el Plan Parcial, es una cifra estimada, que de acuerdo al proceso de licenciamiento está sujeta al rango equivalencias, señalado en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

geográfico del plan parcial corresponde a **33.508,01** m2, equivalente a **33.508,01** URAS.

CARGA GENERAL CANJEABLE POR URA	Área (M2)			Equivalencia de URA por M2 de Carga General Aportado Art 178 y 179	URAS
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	Total Plan Parcial		
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	26.117,76	7.390,25	33.508,01	1,00	33.508,01
Afectación Avenida EL Polo	9.651,99	7.390,25	17.042,24	1,00	17.042,24
Afectación Intersección Avenida El Polo por Avenida de Las Villas	6.912,15	-	6.912,15	1,00	6.912,15
Afectación Avenida de Las Villas	9.553,62	-	9.553,62	1,00	9.553,62
TOTAL	26.117,76	7.390,25	33.508,01		33.508,01

5.3 CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES MÍNIMOS PARA VIP Y VIS.

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:

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Área Útil Total	Área útil mínima destinada para VIP dentro del plan parcial (m2)	Área útil mínima destinada para VIS dentro del plan parcial (m2)
101.556,65	11.580,32	11.580,32

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 la obligación.

6. CONCLUSIÓN:

El cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial No. 9 0 “Alameda de la Concordia”, 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 No. 9 “Alameda de la Concordia”, de la localidad de Suba, ya que el índice de construcción (promedio vivienda y comercio) 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 (Acuerdo 31 de 19976) con las normas del Plan Parcial, es **MAYOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Acuerdo 6 de 1990. En este sentido, **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

En consecuencia, con la adopción del Plan Parcial No. 9 “Alameda de la Concordia”, de la localidad de Suba, **SÍ SE CONFIGURAN HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.**

7. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL No. 9 “ALAMEDA DE LA CONCORDIA”, POZ NORTE “CIUDAD LAGOS DE TORCA”

En el proceso de cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial No. 9 “Alameda de la Concordia”, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el ámbito de sus

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

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.

Diego Cala
DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ
Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Secretaría Distrital de Planeación

Aprobó: Diego Mauricio Cala – Subdirector SRUD – SDP
Revisó: Manuel Hernández – PE SRUD – SDP
Alejandra Buitrago – Contratista SRUD – SDP
Elaboró: Ana Lucía Cruz B. – Contratista SRUD – SDP

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111