

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

### Plan Parcial de Renovación Urbana – Redesarrollo «SAN RAFAEL» Localidad de Puente Aranda

Abril 14 de 2023

#### 1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente estudio técnico comparativo de norma se realiza con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de participación en plusvalía con la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana —en adelante PPRU— «San Rafael» ubicado en la localidad de Puente Aranda, de conformidad con la propuesta de formulación ajustada y en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 artículos 76, 77 y 78.

El ámbito de aplicación del PPRU «San Rafael» se circunscribe a un único predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria n.º 50C-1302426 —, con el CHIP n.º AAA0037PAAW, con nomenclatura Av. Carrera 50 5F-19 y corresponde al lote 5 del «Desarrollo Industrial Phillips» —según el plano P.A 3/3-00, aprobado mediante Resolución 549 de 1991— y presenta la siguiente delimitación:

LÍMITE	URBANIZACIÓN/ ESTRUCTURA
Nororiental	Predio con nomenclatura AC 9 50 15 y CHIP AAA0183RZYX
Noroccidental	Predio con nomenclatura AC 9 50 51 y CHIP AAA0037OZWW
Suroriental	Avenida «Batallón Caldas» (Carrera 50).
Suroccidental	Predio con nomenclatura AK 50 5C 81 y CHIP AAA0037PABS

#### 2. MARCO NORMATIVO

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

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111



UPZ 43 «San Rafael»  
Decreto 804 de 2018

Figura 1. Izquierda: localización del único predio que hace parte del ámbito de planificación del PPRU «San Rafael» identificado con el CHIP n.º AAA0037PAAW según el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (SINUPOT). Derecha: volumetría indicativa del PPRU.

● **LEY 388 DE 1997:**

**“Artículo 74º.- Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez

*En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta,*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

**sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.**

*Parágrafo. - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de **cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción** serán reglamentados por el Gobierno Nacional". (Negrilla fuera de texto).*

**“ARTÍCULO 76.- Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía”.

**“ARTÍCULO 77.- Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias; con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998,”

**“ARTÍCULO 78.- Área objeto de la participación en la plusvalía.** El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.”

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

- **ACUERDO 682 DE 2017:** “Por el cual se modifican los Acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, se crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y se dictan otras disposiciones”.

**“ARTÍCULO. 2.** Modifíquese el artículo 13º del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 3º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:

**“Artículo 3. Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

**Parágrafo:** En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso”.

- **DECRETO DISTRITAL 790 DE 2017.** “Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017”

**“Artículo 4º. Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

**Parágrafo:** En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso”.

- **DECRETO 803 DE 2018:** “Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”

**“Artículo 2º.- Hechos Generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya en el Plan de

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Son hechos generadores los siguientes:

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

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

2.3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

**Parágrafo 1º.-** En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía.

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

### 3. ACCIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE COMPARACIÓN

Se deben comparar las decisiones y/o actuaciones administrativas reglamentadas por la Administración Distrital referidas a las normas específicas (usos y edificabilidad) bajo las cuales se podía adelantar la obtención de licencias urbanísticas **antes y después de la acción urbanística.**

#### 3.1. Escenario normativo antes de la acción urbanística

- **Decreto Distrital 274 de 2010** «Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada dan la localidad de Puente Aranda», le asignó al predio del plan parcial —mediante la Plancha n.º 2 «UPZ 43 San Rafael Usos Permitidos»— la norma correspondiente al subsector I del sector normativo 7, en área de actividad «Industria», zona «Industrial» con tratamiento urbanístico de «Renovación Urbana Modalidad Reactivación». Así mismo, mediante la Plancha n.º 3 «UPZ 43 San

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Rafael Edificabilidad Permitida», le asignó la norma del subsector A del sector normativo 7.

- **Decreto Distrital 120 de 2018** «Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones», en el cual se establece las condiciones para usos dotacionales según área de actividad.
- **Decreto Distrital 804 de 2018** «Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones», incorporó zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y se reglamentaron las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo y señala que las zonas industriales incorporadas al tratamiento de Renovación urbana, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, conforme con lo indicado en el parágrafo del artículo 375 del POT.

### 3.2. Escenario normativo después de la acción urbanística

Al respecto, se debe precisar que a la fecha se encuentra vigente el Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C” y según lo establecido en el numeral 4° del artículo 599, «[...] los Planes Parciales que cuentan con acto administrativo de viabilidad ejecutoriado antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se estudiarán y aprobarán con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo», es decir al Decreto Distrital 190 de 2004 y decretos reglamentarios.

Así entonces, el escenario normativo a comparar corresponde al Decreto Distrital 190 de 2004 y la propuesta de usos y edificabilidad contenida en la formulación del plan parcial. Por lo tanto, para efecto de considerar si para el predio que conforma el PPRU «San Rafael» se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma aplicable a los predios, parte de la base normativa descrita a continuación:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

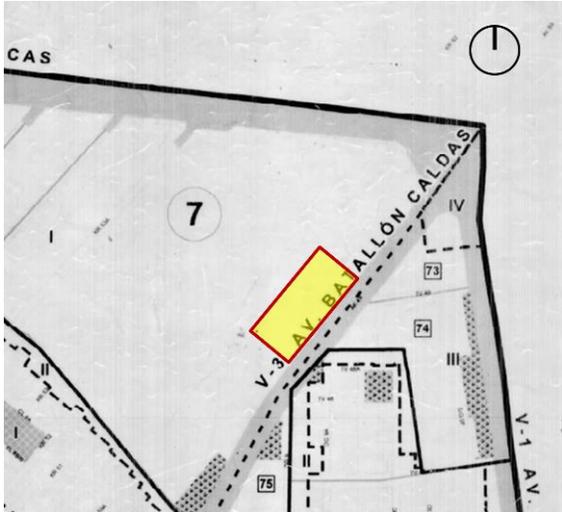
Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT (artículos 367 y 372) Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL» Decreto Distrital 804 de 2018</p>	<p>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA «SAN RAFAEL»</p>
	
AREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO	
<p>Área de Actividad: Industrial Zona: Industrial Tratamiento Urbanístico: Renovación Urbana Modalidad: Reactivación</p>	<p>Área de Actividad: Industrial Zona: Industrial Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad: Redesarrollo (*) *Aplicación del artículo 375 del POT vigente según lo establecido en el artículo 33 del Decreto Distrital 804 de 2018</p>
USOS	
<p>Sector Normativo: 7 Subsector de usos: «I»</p>	<p>A continuación, se señalan los usos propuestos según la formulación ajustada y viabilizada del PPRU.</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p><b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT (artículos 367 y 372)</b>  <b>Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL»</b>  <b>Decreto Distrital 804 de 2018</b></p>	<p><b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA «SAN RAFAEL»</b></p>
<b>PRINCIPALES</b>	<b>PRINCIPAL</b>
<p>Industria</p> <p>Nota 15: Se permiten las actividades de producción o industriales bajo condiciones que para el efecto determine la Secretaría Distrital de Ambiente.</p> <p>Nota 19: En área de ocupación del uso industrial mayor a 500 m2 se requiere estudio de tránsito aprobado por la autoridad competente.</p>	VIVIENDA
<b>COMPLEMENTARIOS</b>	<b>COMPLEMENTARIO</b>
<b>SERVICIOS</b>	<b>SERVICIOS</b>
<p><b>Empresariales; servicios financieros</b></p> <p>Escala zonal: Cajeros automáticos</p>	
<p><b>Empresariales; servicios a empresas e inmobiliarios</b></p> <p>Escala urbana: OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos. Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.</p>	
<p><b>Empresariales; servicios de logística</b></p> <p>Escala metropolitana: BODEGAS: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza y fumigación.</p> <p>Escala urbana: OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza y fumigación.</p>	
<p><b>Personales; servicios de parqueadero</b></p> <p>Escala urbana: Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.</p>	

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"><b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT (artículos 367 y 372) Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL» Decreto Distrital 804 de 2018</b></p>	<p align="center"><b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL”</b></p>
<p><b>Personales; servicios alimentarios</b></p> <p><b>Escala zonal:</b> Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes.</p>	<p align="center">PERSONALES DE ESCALA ZONAL</p>
<p><b>Personales; servicios profesionales técnicos especializados</b></p> <p><b>Escala zonal:</b> Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.</p> <p>SIN NOTA</p> <p><b>Escala vecinal:</b> ACTIVIDAD LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.</p> <p>Nota 5: Hasta 60 m2 de construcción con las siguientes opciones: a. En primer piso de edificaciones residenciales o de oficinas, o b. En las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización.</p>	<p align="center">PERSONALES DE ESCALA ZONAL</p>
<p><b>Personales; servicios de comunicación y entretenimiento</b></p> <p><b>Escala zonal:</b> Alquiler y venta de videos, servicios de internet. Servicios de telefonía, escuelas de baile, juegos de salón, bingos, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza.</p> <p>SIN NOTA</p> <p><b>Escala vecinal:</b> Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.</p> <p>Nota 6: En áreas de ocupación del uso no mayores a 20 m2 por predio.</p>	<p align="center">PERSONALES DE ESCALA ZONAL</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

**Código Postal: 1113111**

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"> <b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT (artículos 367 y 372)</b>  <b>Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL»</b>  <b>Decreto Distrital 804 de 2018</b> </p>	<p align="center"> <b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL”</b> </p>
<p><b>COMERCIO</b></p>	
<p><b>Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2000 M2 de áreas de ventas</b></p> <p><b>Escala zonal:</b> VENTA DE BIENES Y SERVICIOS  <b>COMPLEMENTARIOS:</b> Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala metropolitana con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio. Compraventas o casas de empeño.</p>	<p align="center">COMERCIO DE ESCALA ZONAL</p>
<p><b>Locales con área de ventas de hasta 500 m2</b></p> <p><b>Vecinal A:</b> ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas.</p>	
<p><b>Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2</b></p> <p><b>Vecinal B:</b> ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas.</p> <p><small>Nota 3: No se permite en predios con frente a la malla vial arterial.</small></p>	

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

**Código Postal: 1113111**

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"><b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT (artículos 367 y 372) Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL» Decreto Distrital 804 de 2018</b></p>	<p align="center"><b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL”</b></p>
<p>Nota 5: Hasta 60 m2 de construcción con las siguientes opciones: a. En primer piso de edificaciones residenciales o de oficinas, o b. En las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización.</p>	
<p><b>RESTRINGIDOS</b></p>	<p><b>RESTRINGIDOS</b></p>
<p><b>SERVICIOS</b></p>	
<p><b>Empresariales; servicios financieros</b></p> <p><b>Escala metropolitana:</b> CASAS MATRICES DE: Bancos, corporaciones, bolsa, fiducia, crédito, seguros, cooperativas.</p> <p>Nota 2: Permitidos únicamente en predios frente a la malla vial arterial construida.</p> <p><b>Escala urbana:</b> SUCURSALES DE: Bancos, corporaciones, bolsa, crédito, seguros, cooperativas, casas de cambio.</p> <p>Nota 2: Permitidos únicamente en predios frente a la malla vial arterial construida.</p>	
<p><b>Personales; servicios turísticos</b></p> <p><b>Escala metropolitana:</b> Hoteles y apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.</p> <p>Nota 2: Permitidos únicamente en predios frente a la malla vial arterial construida.</p> <p>Nota 4: Según clasificación de actividades de Cámara y Comercio e inscripción en el Registro Nacional de Turismo.</p> <p><b>Escala urbana:</b> Hoteles y apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.</p> <p>Nota 2: Permitidos únicamente en predios frente a la malla vial arterial construida.</p> <p>Nota 4: Según clasificación de actividades de Cámara y Comercio e inscripción en el Registro Nacional de Turismo.</p>	

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

**Código Postal: 1113111**

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"><b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT (artículos 367 y 372) Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL» Decreto Distrital 804 de 2018</b></p>	<p align="center"><b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL”</b></p>
<p><b>De alto impacto; servicios técnicos especializados</b></p> <p><b>Escala zonal:</b> ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera, tipografía, tomo y litografía.</p> <p><small>Nota 15: Se permiten las actividades de producción o industriales bajo condiciones que para el efecto determine la Secretaría Distrital de Ambiente.</small></p>	
<p><b>De alto impacto; servicios automotrices y venta de combustible</b></p> <p><b>Escala urbana:</b> SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo.</p> <p><small>Nota 2: Permitidos únicamente en predios frente a la malla vial arterial construida.</small></p> <p><b>Escala zonal:</b> SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.</p> <p><small>Nota 2: Permitidos únicamente en predios frente a la malla vial arterial construida. Nota 8: Centros de diagnóstico automotor, según disposiciones de los Decretos Distritales 344 de 2006, 520 de 2006 y cumpliendo normas nacionales sobre la materia.</small></p>	
<p><b>COMERCIO</b></p>	
<p><b>Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2000 M2 hasta 6000 M2 de área de ventas</b></p> <p><b>Escala urbana:</b> VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles,</p>	

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"> <b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT                      (artículos 367 y 372)                      Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43                      «SAN RAFAEL»                      Decreto Distrital 804 de 2018</b> </p>	<p align="center"> <b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA                      “SAN RAFAEL”</b> </p>
<p>medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala metropolitana con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.</p> <p><small>Nota 2: Permitidos únicamente en predios frente a la malla vial arterial construida.</small></p>	
<p><b>Comercio pesado</b></p> <p><b>Escala urbana:</b> Venta de artículos agropecuarios, maquinaria, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista. Venta de automóviles.</p> <p><small>Nota 2: Permitidos únicamente en predios frente a la malla vial arterial construida.                      Nota 9: Edificaciones con más de 2000 m2 de área de ventas, mediante plan de implantación.</small></p>	
<p><b>NO PERMITIDOS</b></p>	
<p><b>VIVIENDA</b></p>	
<p>Unifamiliar, bifamiliar. Multifamiliar.</p>	<p align="center">VIVIENDA MULTIFAMILIAR</p>
<p><b>SERVICIOS</b></p>	
<p><b>De alto impacto; servicios de diversión y esparcimiento</b></p> <p><b>Escala urbana:</b> Expendio y consumo de bebidas alcohólicas: discotecas, tabernas y bares. Galleras, campos de tejo.</p>	<p align="center">N/A</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



**ALCALDÍA MAYOR  
 DE BOGOTÁ D.C.**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

**Código Postal: 1113111**

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
Decreto Distrital 190 de 2004 – POT (artículos 367 y 372) Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL» Decreto Distrital 804 de 2018	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL”
Decreto Distrital 120 de 2018, usos dotacionales (*) en área de actividad «Industrial»	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL”
<b>PRINCIPALES</b>	
<b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>  <b>Cultural, escala urbana:</b> Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición, teatros, en predios hasta 10000 m2.	N/A
<b>COMPLEMENTARIOS</b>	
<b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>  <b>Educativo</b>  <b>Escala zonal:</b> Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y desarrollo humano) hasta 1000 alumnos.  <b>Escala vecinal:</b> Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.	N/A
<b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>  <b>Cultural</b>  <b>Escala zonal:</b> Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles.  <b>Escala vecinal:</b> Salones comunales. Casas de la Cultura hasta 200 m2.	N/A

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
 DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"> <b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT</b>                      (artículos 367 y 372)  <b>Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43</b>                      «SAN RAFAEL»  <b>Decreto Distrital 804 de 2018</b> </p>	<p align="center"> <b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA</b>                      “SAN RAFAEL”                 </p>
<p><b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b></p> <p><b>Salud</b></p> <p><b>Escala vecinal:</b> Clasificación de escala de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 1 del Decreto Distrital 553 de 2012.</p>	<p align="center">N/A</p>
<p><b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b></p> <p><b>Bienestar social</b></p> <p><b>Escala zonal:</b> Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centros de Desarrollo Infantil (CDI).</p> <p><b>Escala vecinal:</b> Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB).</p>	<p align="center">N/A</p>
<p><b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b></p> <p><b>Culto</b></p> <p><b>Escala zonal</b>                      Rito: Existentes (entre 451 y 800 m2 de área neta de celebración). Nuevos: (entre 251 y 800 m2 de área neta de celebración)                      Formación: (entre 351 y 500 personas)                      Residencia : (entre 101 y 300 personas).</p> <p><b>Escala vecinal</b>                      Rito: Existentes (hasta 450 m2 de área neta de celebración). Nuevos: (hasta 250 m2 de área neta de celebración)                      Formación: (hasta 350 personas)                      Residencia: (hasta 100 personas)</p>	<p align="center">N/A</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



**ALCALDÍA MAYOR**  
**DE BOGOTÁ D.C.**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

**Código Postal: 1113111**

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"> <b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT</b>  <b>(artículos 367 y 372)</b>  <b>Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43</b>  <b>«SAN RAFAEL»</b>  <b>Decreto Distrital 804 de 2018</b> </p>	<p align="center"> <b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA</b>  <b>“SAN RAFAEL”</b> </p>
<p><b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO</b></p> <p><b>Deportivos y recreativos</b></p> <p><b>Escala metropolitana:</b> Instalaciones olímpicas, Escenarios deportivos: Centros de espectáculo deportivos, estadios, coliseos cubiertos y plaza de toros, con capacidad superior a 15000 espectadores, Clubes campestres deportivos y recreativos mayores a 5 hectáreas, Pistas de karts a cielo abierto.</p> <p><b>Escala urbana:</b> Complejo deportivo especial (CDE). Centros deportivos especializados. Centros deportivos para el deporte de alto rendimiento. Escenarios deportivos: Coliseos y Polideportivos con capacidad de 3.000 hasta 15000 espectadores. Clubes y centro recreodeportivos y recreativos de 1 a 5 hectáreas o menores a 1 hectarea con capacidad superior a 3000 usuarios o espectadores. Pistas de karts bajo techo. Instalaciones de la red principal de deporte.</p> <p><b>Escala zonal:</b> Complejo deportivo principal (CDP). Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3.000 espectadores, Juego de mini golf, Instalaciones de la red principal de deporte (Convencionales o singulares), Clubes y Centros recreo deportivos pertenecientes a Cajas de Compensación, Universidades, empresas y gremios menores a 1 hectárea con capacidad superior a 500 y hasta 3000 usuarios o espectadores, Piscinas, Canchas Deportivas Cubiertas.</p> <p><b>Escala vecinal:</b> Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte.</p>	<p align="center">N/A</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



**ALCALDÍA MAYOR**  
**DE BOGOTÁ D.C.**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

**Código Postal: 1113111**

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"> <b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT</b>  <b>(artículos 367 y 372)</b>  <b>Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43</b>  <b>«SAN RAFAEL»</b>  <b>Decreto Distrital 804 de 2018</b> </p>	<p align="center"> <b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA</b>  <b>“SAN RAFAEL”</b> </p>
<p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS</b></p> <p><b>Seguridad ciudadana, defensa y justicia</b></p> <p><b>Escala zonal:</b>                      Unidad operativa de la Defensa Civil, Unidad Operativa de la Cruz Roja, Servicio de Asistencia Médica Urgente, Centros de capacitación y entrenamiento del cuerpo oficial de Bomberos, Centro Regulador de Urgencias, (artículo 48 Decreto 563 de 2007) Subestaciones de Policía, Subestaciones de Tránsito, Fuertes Ambientales de Carabineros.</p> <p>Estación de bomberos.</p> <p>Comandos de Atención Inmediata (CAI).</p>	<p align="center">N/A</p>
<p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS</b></p> <p><b>Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria</b></p> <p><b>Escala zonal:</b> Plaza Comercial, Plaza Logística, en predios hasta 2.000 m<sup>2</sup></p>	<p align="center">N/A</p>
<p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS</b></p> <p><b>Servicios de administración pública</b></p> <p><b>Escala zonal:</b> Veedurías, Notarías, Curadurías. Sedes de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales</p>	<p align="center">N/A</p>
<p><b>RESTRINGIDOS</b></p>	
<p><b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b></p> <p><b>Educativo</b></p> <p><b>Escala metropolitana</b>                      Instituciones de educación superior. Centros de investigación científica. Educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo Humano).</p>	<p align="center">N/A</p>

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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



**ALCALDÍA MAYOR  
 DE BOGOTÁ D.C.**

**PBX: 335 8000**  
**[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)**

**Código Postal: 1113111**

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"> <b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT</b>  <b>(artículos 367 y 372)</b>  <b>Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43</b>  <b>«SAN RAFAEL»</b>  <b>Decreto Distrital 804 de 2018</b> </p>	<p align="center"> <b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA</b>  <b>“SAN RAFAEL”</b> </p>
<p>Mayor a 1.500 alumnos.</p> <p>Equipamientos educativos. Institución Educativa</p> <p><b>Escala urbana</b> Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo humano) hasta 1.500 alumnos.</p> <p>Equipamientos educativos. Institución Educativa.</p>	
<p><b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b></p> <p><b>Cultural</b></p> <p><b>Escala metropolitana:</b> Museos, centros culturales y artísticos, centros de investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, salas de exposición, teatros.</p>	<p align="center">N/A</p>
<p><b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b></p> <p><b>Salud</b></p> <p><b>Escala metropolitana, urbana o zonal:</b> Clasificación de escala de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 1 del Decreto Distrital 553 de 2012.</p>	<p align="center">N/A</p>
<p><b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b></p> <p><b>Bienestar social</b></p> <p><b>Escala metropolitana:</b> Unidades de Protección Integral (UPI)</p> <p><b>Escala urbana</b> Unidades de Protección Integral (UPI). Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centros de Desarrollo Infantil (CDI).</p>	<p align="center">N/A</p>
<p><b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b></p>	<p align="center">N/A</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

**Código Postal: 1113111**

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"><b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT (artículos 367 y 372) Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL» Decreto Distrital 804 de 2018</b></p>	<p align="center"><b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL”</b></p>
<p><b>Culto</b></p> <p><b>Escala metropolitana</b> Rito: Existentes y nuevos (de 1.501 m2 en adelante de area neta de celebración). Formación: (de 751 personas en adelante) Residencia: (de 601 personas en adelante).</p> <p><b>Escala urbana</b> Rito: Existentes y nuevos (entre 801 y 1.500 m2 de area neta de celebración). Formación: (entre 501 y 750 personas). Residencia: (entre 301 y 600 personas).</p>	
<p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS</b></p> <p><b>Seguridad ciudadana, defensa y justicia</b></p> <p><b>Escala metropolitana:</b> Centro Operativo de Emergencias (COE), Equipamientos del Ejercito Nacional y Fuerzas Militares (Centro de instrucción de auxiliares bachilleres).</p> <p>Cárceles, Reclusorios, Penitenciarias, Equipamientos del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) destinados a la penalización y reeducación de adolescentes.</p> <p>Contralorías, Personerías, Consejos, Consejos Superiores. Defensorías del Pueblo.</p> <p>Fiscalías Seccionales y Fiscalías Locales, Unidad de Reacción Inmediata (URI), Equipamientos de la Rama Judicial (Tribunales, Juzgados), Sede de la Fiscalía General de la Nación.</p> <p>Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, Centro de Atención a Víctimas de la Violencia y el Abuso Sexual (CAIVAS), Centro de Atención a Víctimas de Violencia Intrafamiliar (CAVIF), Unidad Nacional Antisecuestros, Unidad Nacional Anticorrupción, Unidad de</p>	<p align="center">N/A</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

**Código Postal: 1113111**

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p align="center"><b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT (artículos 367 y 372) Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL» Decreto Distrital 804 de 2018</b></p>	<p align="center"><b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL”</b></p>
<p>delitos contra derechos de autor, Escuela de Investigación Criminal y CTI, Centros de Servicios Judiciales, Departamento Administrativo de Seguridad (DAS).</p> <p>Seccional de Investigación Criminal (SIJIN), Seccional de Inteligencia de la Policía (SIPOL).</p> <p><b>Escala urbana:</b> Unidad Permanente de Justicia (UPJ), Centro de Servicios Judiciales para adolescentes (CESPA).</p> <p>Estaciones de policía.</p>	
<p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS</b></p> <p><b>Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria</b></p> <p><b>Escala urbana:</b> Plaza Comercial, Plaza Logística, en predios mayores a 2.000 m2 y hasta 10.000 m2.</p>	<p align="center">N/A</p>
<p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS</b></p> <p><b>Recintos feriales</b></p> <p><b>Escala metropolitana:</b> Área de Exhibición mayor a 6.000 m2.</p> <p><b>Escala urbana:</b> Área de Exhibición entre 2.000 m2 y 6.000 m2.</p>	<p align="center">N/A</p>
<p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS</b></p> <p><b>Servicios de administración pública</b></p> <p><b>Escala metropolitana</b> Sedes principales de entidades públicas y Sedes Administrativas de Servicios Públicos, Centros Administrativos Nacionales, Departamentales y Distritales. Sedes Administrativas Militares y Policivas. Organismos de Cooperación Internacional y Organismos Multilaterales con atención al público, Veeduría Distrital, Sedes Principales en</p>	<p align="center">N/A</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
<p><b>Decreto Distrital 190 de 2004 – POT (artículos 367 y 372)</b>  <b>Decreto Distrital 274 de 2010, UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL»</b>  <b>Decreto Distrital 804 de 2018</b></p>	<p><b>PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA «SAN RAFAEL»</b></p>
<p>salud, EPS y ARS.  Representaciones Diplomáticas.  <b>Escala urbana</b>  Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano.</p>	
<p><b>NO PERMITIDOS</b></p>	
<p><b>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>  <b>Educativo</b>  <b>Escala zonal:</b> Equipamientos educativos. Institución Educativa.  <b>Escala vecinal:</b> Equipamientos educativos. Institución Educativa.</p>	<p>N/A</p>
<p>(*). Los usos dotacionales permitidos deben supeditarse al cumplimiento de las disposiciones del respectivo Plan Maestro.</p>	

<p><b>Decreto Distrital 274 de 2010, modificado por el Decreto Distrital 506 de 2012 UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL»</b></p>	<p><b>PLAN PARCIAL</b>  <b>Decreto Distrital 804 de 2018</b></p>
<p><b>EDIFICABILIDAD</b></p>	

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Decreto Distrital 274 de 2010, modificado por el Decreto Distrital 506 de 2012 UPZ n.º 43 «SAN RAFAEL»	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Índice máximo de Ocupación (I.O.): 0.70</li> <li>- Índice máximo de Construcción (I.C.): 2.20</li> <li>- Altura máxima permitida: 3 Pisos</li> <li>- Tipología edificatoria: Continua (nota 5)</li> <li>- Dimensión mínima de antejardín: Se exige (nota 6)</li> <li>- Voladizos: se permiten</li> <li>- Subdivisión predial mínima: área mínima 1000 m2.</li> </ul> <p>Nota 5: Para el uso industrial, cuando colinde con uso residencial, rige aislamiento lateral de 10.00 metros. Para los demás casos en tipología continua, no se permiten los aislamientos laterales.</p> <p>Nota 6: Se exige antejardín con dimensión mínima de 5.00 metros.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Índice máximo de Ocupación (I.O.): 0.62</li> <li>- Índice de Construcción básico (I.C.b.): 2.20</li> <li>- Índice de Construcción adicional (I.C.a.): 4.15</li> <li>- Índice de Construcción final (I.C.f.): 6.35</li> <li>- Altura máxima propuesta: 78 metros (24 pisos) **</li> </ul> <p>**Concepto de la Aeronáutica Civil con radicado interno n.º 1-2021-33563 aprobó una altura máxima de 80 metros.</p>
<b>CARGAS URBANÍSTICAS</b>	
No aplica.	<p>De generación de espacios públicos peatonales equivalentes al 20% del predio.</p> <p>De generación de una calzada de servicio paralela a la Avenida Batallón de Caldas para cumplir la condición de acceso establecida en el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004.</p> <p>De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.</p>

#### 4. HECHOS GENERADORES

##### 4.1. ESTABLECIMIENTO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN O ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

De acuerdo con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituye hecho generador de la participación en plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de dicha Ley, que autorizan

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

específicamente a destinar el inmueble a un uso más rentable, según lo que se determine formalmente en el plan parcial.

En cuanto al hecho generador de destinación del único predio objeto del plan parcial a usos más rentables por establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del suelo, en los términos establecidos en el artículo 3 del Acuerdo Distrital 352 de 2008 y de acuerdo con lo definido en el plan parcial, se estableció que en cuanto al «[...] **establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo** [...]», se presenta modificación al régimen de usos por cuanto se están autorizando como un nuevo uso **el de vivienda**, el cual no se contemplaba en la ficha reglamentaria de usos de la UPZ n.º 43 San Rafael.

De acuerdo con lo anterior y en la medida que con el plan parcial pueden desarrollar el uso anteriormente detallado, **se realiza el siguiente análisis en aras de establecer si se configura hecho generador de plusvalía por la modificación de usos del suelo, que da la posibilidad de desarrollar usos más rentables<sup>1</sup>.**

#### 4.2. AUTORIZACIÓN DE UN MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN

De acuerdo con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituye hecho generador de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de dicha Ley, que autorizan específicamente a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, según lo que se determine formalmente en el plan parcial.

Para tal efecto, el cálculo de edificabilidad se hace teniendo en cuenta el máximo potencial permitido antes de la adopción del plan parcial y el máximo autorizado con la norma del Plan Parcial.

En este sentido, respecto de la configuración de beneficio normativo por el hecho generador de «[...] **autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez** [...]», teniendo en cuenta que no se sobrepasa el índice de construcción básico, y toda vez que el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018 indica lo siguiente:

<sup>1</sup> La cual deberá ser verificada por la UAECD.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

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

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

## 5. CONCLUSIONES

En cuanto al «[...] **establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo** [...]», se observa que se presenta modificación al régimen de usos por cuanto se están autorizando un nuevo uso, el correspondiente a vivienda, el cual **no era permitido** en la ficha reglamentaria de usos de la UPZ n.º 43 San Rafael y en tal sentido **SI** configura hecho generador por este ítem.

Así entonces, se concluye que con el desarrollo planteado por la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) «SAN RAFAEL», **no se presenta** «[...] autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez [...]» mientras que **si se presenta** «[...] establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo [...]».

Cordialmente,

**DIEGO CALA**

**DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ**  
Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo

V.º B.º: Margarita Rosa Caicedo Velásquez. Subsecretaria de Planeación Territorial.  
Tatiana Valencia Salazar. Directora de Desarrollo del Suelo.

Proyectó: Juan Guillermo Marín Londoño – Arquitecto  
Revisó: Paulina Isabel Pérez Espitia – Arquitecta  
Manuel Alfredo Hernández Zabarain – Arquitecto

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

**Código Postal: 1113111**