

GUÍA DEL  
USUARIO PARA  
EL TRÁMITE DE  
**PLANES  
PARCIALES DE  
DESARROLLO**  
(PPD)





Foto: Archivo Secretaría Distrital de Planeación



Foto: Archivo Secretaría Distrital de Planeación

# GUÍA DEL USUARIO PARA EL TRÁMITE DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO (PPD)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN



# ¿A QUIÉN VA DIRIGIDA?



Esta guía está dirigida a las personas interesadas en conocer mayor información sobre el trámite de los Planes Parciales de Desarrollo (PPD), y tiene como objetivos los siguientes:

- ✓ Mejorar la información para los interesados.
- ✓ Aclarar el alcance y complejidad de estos proyectos.
- ✓ Presentar recomendaciones técnicas para optimizar los tiempos de las diferentes fases que componen cada una de las etapas hasta llegar a la adopción del plan.
- ✓ Recordar los enlaces a formatos para radicación y normatividad aplicable.
- ✓ Compartir las buenas prácticas y experiencias recogidas por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en el trabajo conjunto con los promotores y demás entidades que intervienen en las diferentes etapas del trámite.

# ¿QUÉ ES UN PLAN PARCIAL?

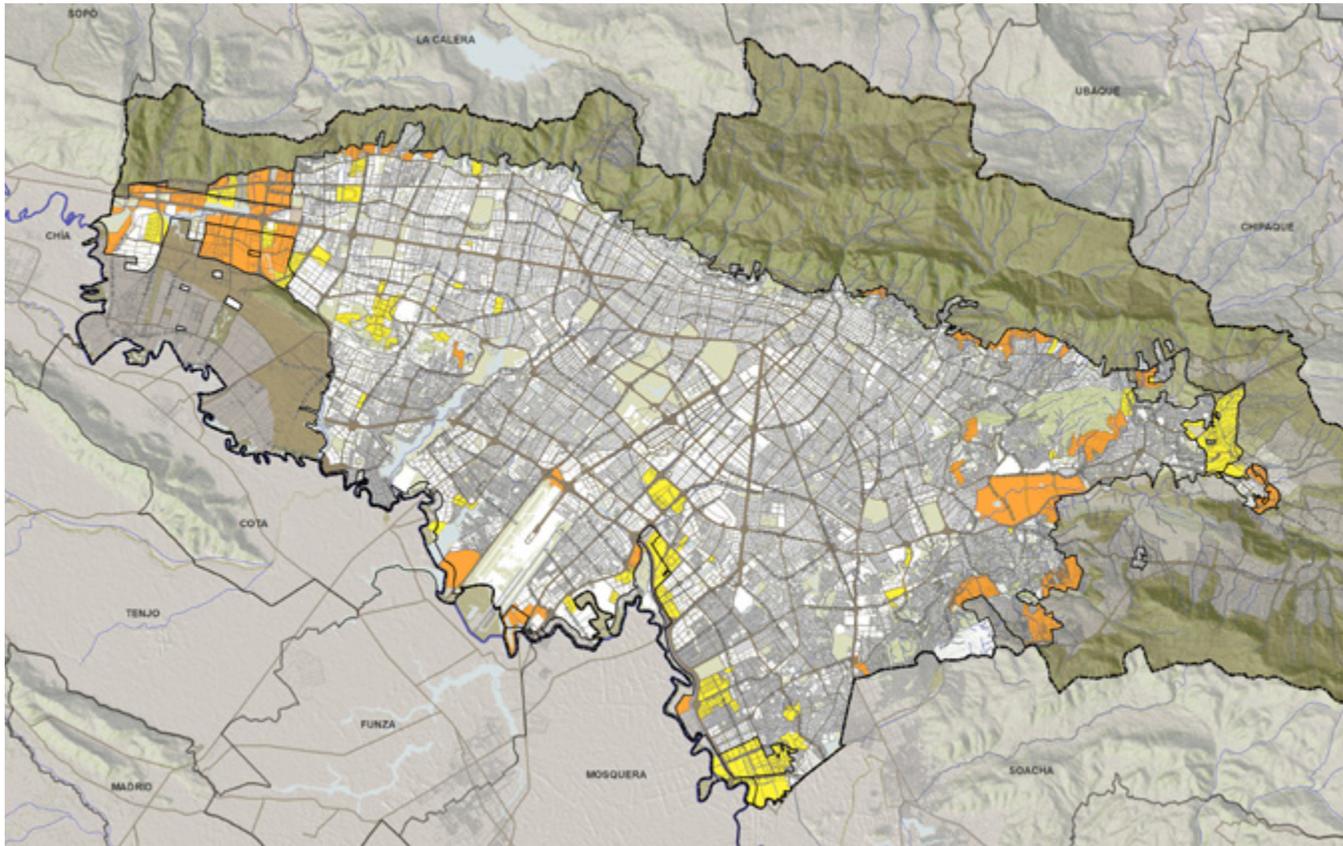
Es un instrumento de planificación y gestión urbanística definido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“Instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.”



En el Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial, se presenta una delimitación preliminar de planes parciales de desarrollo que puede ser consultada a través del SINUPOT.



◀ Ir al Plano ▶

PP delimitados, en  
formulación, en proceso



PP adoptados



**\* Información a primer trimestre de 2022. Sujeta a actualización**

**Para más información normativa**

◀ **Consulta aquí** ▶

## CASOS EN LOS QUE DEBEN SER ADOPTADOS LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO

**Artículo 277.** Decreto Distrital 555 de 2021

- Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana.
- Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y cuando hagan parte de las áreas predelimitadas a las que se refiere el Mapa “Planes parciales Pre delimitados”, que requieran de gestión asociada y tengan más de diez (10) hectáreas.
- Cuando se trate de predios objeto de recuperación morfológica.
- Siempre que el predio o predios se encuentren en alguna de las situaciones previstas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 para adelantar procesos de concertación ambiental.

## ¿EN QUÉ CASOS TENGO LA OPCIÓN DE NO FORMULAR UN PLAN PARCIAL?

Cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

- Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes.
- Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general.

# ¿QUIÉNES INTERVIENEN?



## DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

Las funciones de esta dependencia están definidas en el Art. 15 del Decreto Distrital 16 de 2013, “*Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones*”.

Es la dependencia de la Secretaría Distrital de Planeación responsable de **gestionar la formulación y adopción de los planes parciales de desarrollo** mediante estudios y propuestas normativas para la correcta aplicación de instrumentos de planeamiento y gestión del suelo.

**Analizar, modelar y definir los suelos con tratamiento de desarrollo** para la definición de políticas de ocupación, uso eficiente y gestión del suelo

**Adelantar el procedimiento administrativo** para la aprobación de los PPD

**Realizar seguimiento y evaluación** de los procesos de planes parciales

**Elaborar conceptos técnicos** relacionados con la determinación de los hechos generadores de plusvalía en suelos con tratamiento de desarrollo y planes parciales

## PROMOTOR

Es el particular interesado en la formulación del plan parcial, responsable de la estructuración del proyecto, el cierre financiero, la asociación inmobiliaria, la radicación ante la DPP y la realización de ajustes solicitados hasta la aprobación del instrumento.

Posteriormente, es el encargado de la ejecución del Plan Parcial.

## PROPIETARIO DEL SUELO

Cuando exista más de un propietario de suelo en el área del plan parcial, se requiere adelantar una gestión asociada mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial, para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística con el fin de realizar un reparto equitativo de cargas y beneficios entre dichos propietarios.



Foto: Archivo Secretaría Distrital de Planeación

## COMITÉ TÉCNICO DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO



Foto: Archivo Alcaldía Mayor de Bogotá



Para la **definición de las determinantes para la formulación de los planes parciales y el seguimiento de las etapas de concertación y adopción de los mismos, la Dirección de Planes Parciales cuenta con esta instancia asesora.** Este comité está conformado por varias Direcciones de la SDP, y también participan otras entidades competentes de acuerdo con las variables técnicas de los proyectos en estudio.

## ¿PUEDO SER INVITADO AL COMITÉ TÉCNICO DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO?

Según el reglamento normativo del Comité, los promotores podrán presentarse ante esta instancia cuando hayan radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación de un nuevo Plan Parcial para revisión. Este podrá ser expuesto ante el Comité para conocer la propuesta y sus principales cuellos de botella.

Los promotores no podrán estar presentes en las discusiones técnicas entre las entidades participantes ni en las sesiones de toma de decisiones.

Para mayor información sobre las funciones del comité y las entidades que lo componen:

[◀ Clic aquí ▶](#)



Foto: Archivo Alcaldía Mayor de Bogotá

# ETAPAS DE GESTIÓN Y TRÁMITE DE UN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO



Ilustraciones: [www.freepik.es/vector-gratis/personaje-diseño-movimient\\_4221358.htm](http://www.freepik.es/vector-gratis/personaje-diseño-movimient_4221358.htm) - Imagen de pikisuperstar - en Freepik  
[www.freepik.es/vector-gratis/personaje-diseño-movimient\\_4221456.htm](http://www.freepik.es/vector-gratis/personaje-diseño-movimient_4221456.htm) - Imagen de pikisuperstar - en Freepik  
[www.freepik.es/vector-gratis/colección-ilustración-poses-personaje-femenino\\_6969086.htm](http://www.freepik.es/vector-gratis/colección-ilustración-poses-personaje-femenino_6969086.htm) - Imagen de pikisuperstar - en Freepik

**1.****ETAPA****SOLICITUD DE DETERMINANTES (opcional)**

Artículo 2.2.4.1.1.3, Decreto 1077 de 2015

**FASES****Radicación Inicial** (promotor)  
Información completa y actualizada**Revisión SDP - solicitud de conceptos****Radicación ajustada** frente a  
observaciones SDP (promotor)**Revisión final SDP****PRODUCTO****CONCEPTO DETERMINANTES**

2.

ETAPA	FORMULACIÓN Y REVISIÓN
FASES	<p data-bbox="491 565 1472 760"><b>Radicación Inicial</b> Cumplimiento de requisitos Revisión y solicitud de conceptos</p> <p data-bbox="491 803 1472 892"><b>Emisión de observaciones SDP</b></p> <p data-bbox="491 935 1472 1069"><b>i Radicación Ajustada</b> (promotor) Solicitud de conceptos de viabilidad SDP</p> <p data-bbox="491 1112 1472 1201"><b>Socialización SDP - presentación CTPP</b></p> <p data-bbox="491 1244 1472 1333"><b>Elaboración Resolución de viabilidad</b></p>
PRODUCTO	<p data-bbox="539 1433 786 1529"><b>RESOLUCIÓN VIABILIDAD</b></p> <p data-bbox="826 1425 1430 1546"><b>i</b> <i>Ruta crítica:</i> conceptos técnicos otras entidades, empresas de servicios públicos y autoridades ambientales</p>

3.

## ETAPA

**CONCERTACIÓN Y CONSULTA**

Con autoridades competentes

## FASES

**Envío PP viabilizado** a Autoridad Ambiental competente

**Consideraciones Ambientales (Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) / Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR))**

**Respuesta a consideraciones ambientales**

**Sesiones de Concertación Ambiental**

**Elaboración, revisión y Firma de Acta de Concertación**

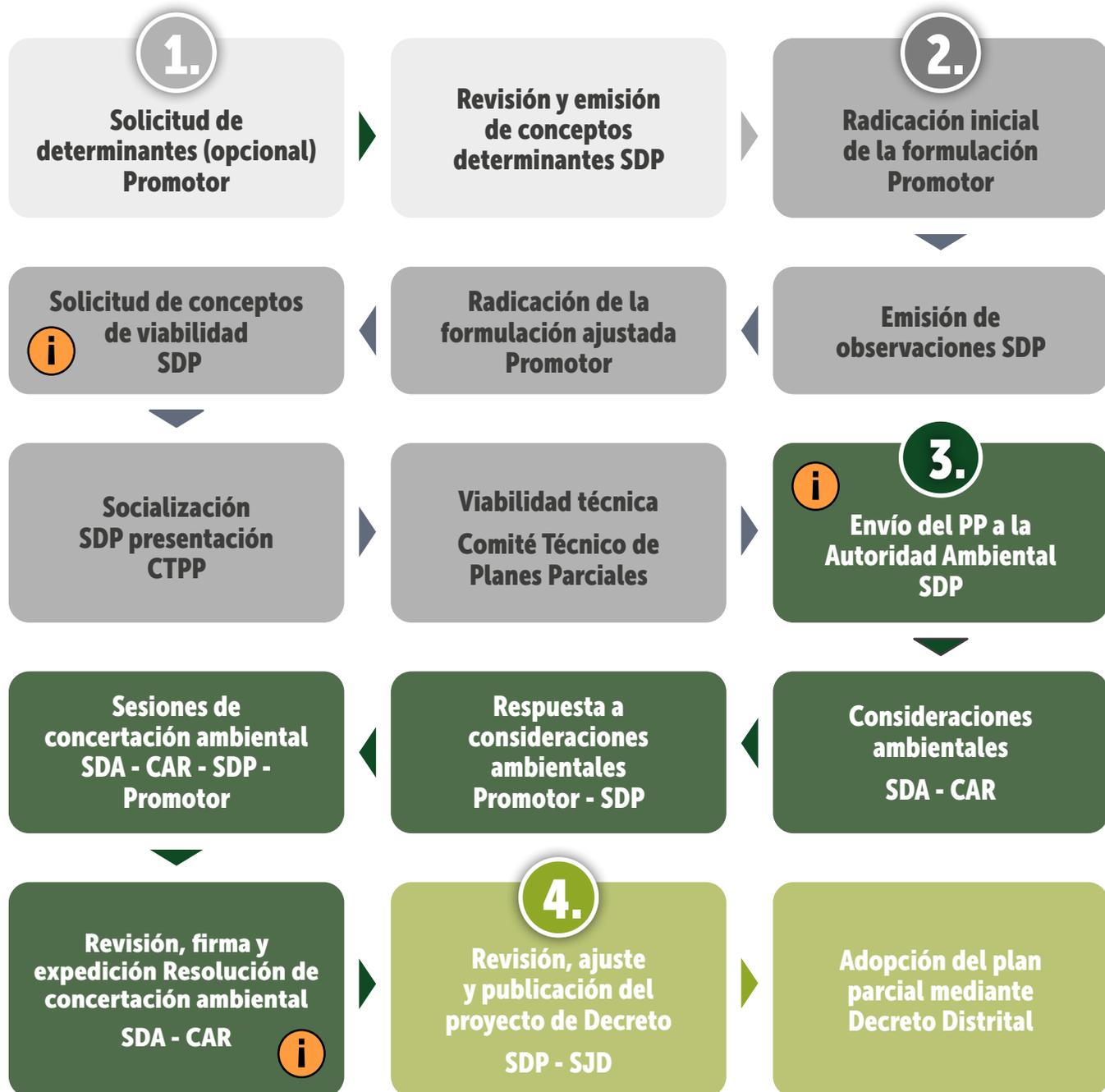
## PRODUCTO

**RESOLUCIÓN DE CONCERTACIÓN**

*Ruta crítica, según las variables técnicas del proyecto*

## 4.

ETAPA	ADOPCIÓN
FASES	<p data-bbox="491 534 1468 690"><b>Revisión de Proyecto de Decreto</b> Subsecretaría de Planeación Territorial SDP</p> <p data-bbox="491 725 1468 881"><b>Revisión y ajustes al Proyecto de Decreto</b> Subsecretaría Jurídica de la SDP</p> <p data-bbox="491 916 1468 1107"><b>Publicación en página web</b> Subsecretaría Jurídica de la SDP (10 días de publicación)</p> <p data-bbox="491 1142 1468 1298"><b>Envío a la Secretaría Jurídica Distrital y reuniones de revisión</b></p>
PRODUCTO	<p data-bbox="656 1367 1303 1472"><b>ADOPCIÓN DE PLAN PARCIAL MEDIANTE DECRETO DISTRITAL</b></p> <p data-bbox="656 1480 1303 1558"><i>Dirección Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos de la Secretaría Jurídica Distrital</i></p>



## ¿QUÉ DEBO HACER PARA INICIAR EL TRÁMITE?

### Para solicitud de determinantes

#### Trámite OPCIONAL

- Artículo 2.2.4.1.1.3, Decreto Nacional 1077 de 2015

Información proporcionada por:

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

El servicio público es de todos  
Función Pública

Determinantes para la formulación de planes parciales (También se conoce como: plan parcial)	
¿Cuándo se puede realizar?	Cualquier fecha
¿A dónde ir?	Ver puntos de atención
¿Requiere pago?	No, es gratuito
¿Es totalmente en línea?	No

Última actualización: 13 Octubre 2018

Descripción

Fijar las delimitaciones y la información sobre los determinantes aplicables para la formulación del plan parcial.

◀ Descarga el formulario aquí ▶

### Para formulación

*Es responsabilidad del promotor suministrar la información completa, actualizada, presentada de forma clara y ajustada a los requerimientos de ley*

Información proporcionada por:

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

El servicio público es de todos  
Función Pública

Formulación y radicación del proyecto del plan parcial	
¿Cuándo se puede realizar?	Cualquier fecha
¿A dónde ir?	Ver puntos de atención
¿Requiere pago?	No, es gratuito
¿Es totalmente en línea?	No

Última actualización: 28 Enero 2022

Descripción

Obtener la aprobación de la propuesta del plan parcial desarrollado conforme a lo establecido en los determinantes. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad.

◀ Descarga el formulario aquí ▶



# ¿CÓMO SE FORMULA UN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO?

La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial donde se anejan los documentos exigidos en el Artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

- ✓ Documento Técnico de Soporte (DTS).
- ✓ Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000.
- ✓ Propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
- ✓ Proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.
- ✓ Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.
- ✓ La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

## NO OLVIDAR EN LA FORMULACIÓN

- ✔ La continuidad de la red vial para lograr una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas.
- ✔ La conformación de los elementos ambientales de la zona como áreas protegidas o parques de uso público y la conexión de los mismos.
- ✔ La delimitación de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y demás elementos relacionados con los equipamientos colectivos de interés público o social.
- ✔ La facilidad de acceso vehicular y peatonal a los equipamientos, así como su directa relación con los espacios recreativos y ambientales.
- ✔ La localización de actividades sobre las vías vehiculares, de manera que se facilite la accesibilidad sin afectar la circulación vial y peatonal.
- ✔ El trazado y las características de las redes de servicios públicos domiciliarios.



Foto: Archivo Secretaría Distrital de Movilidad

## ALGUNOS EJEMPLOS DE FORMULACIÓN



*Propuesta urbanística*

Para más información sobre este Plan Parcial y su Documento Técnico de Soporte:

◀ [Clic aquí](#) ▶

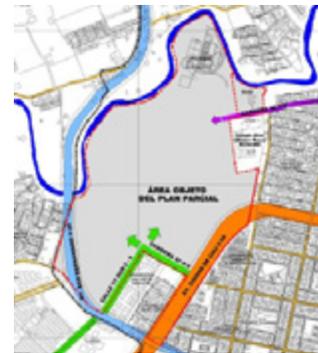
**Plan Parcial San Jose de Maryland**  
Fuente: DTS Plan Parcial San Jose de Maryland 2013  
Fundación Social



*Cargas urbanísticas*



*Unidades de Gestión*

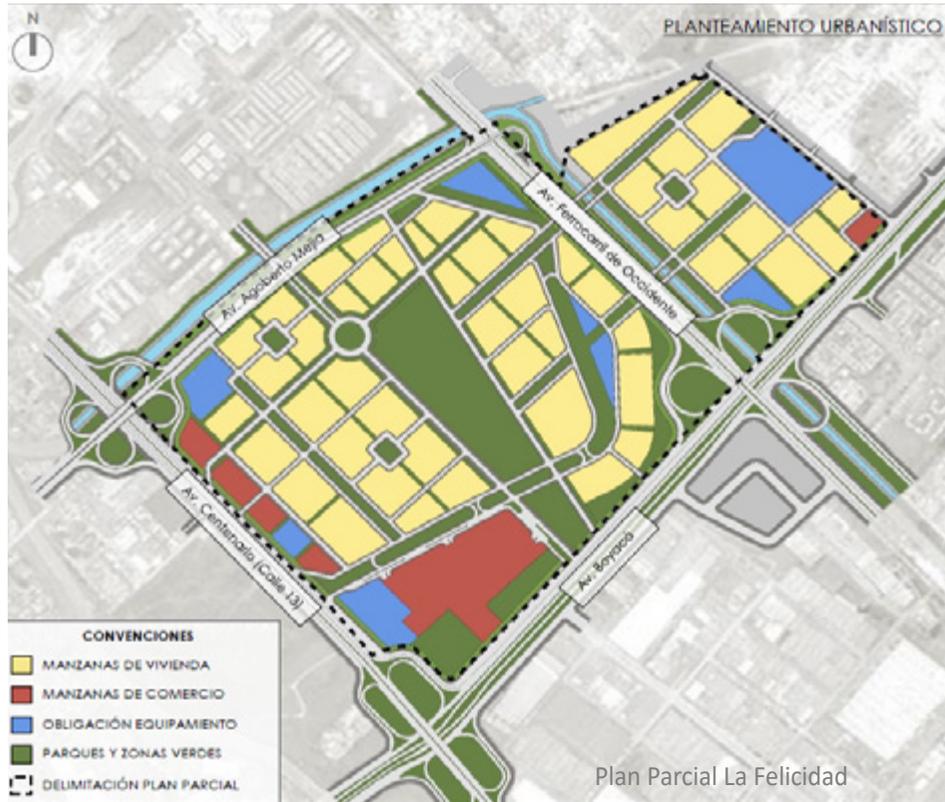


*Malla Vial*



## Plan Parcial San Jose de Maryland

Fotos: Archivo Secretaría Distrital de Planeación

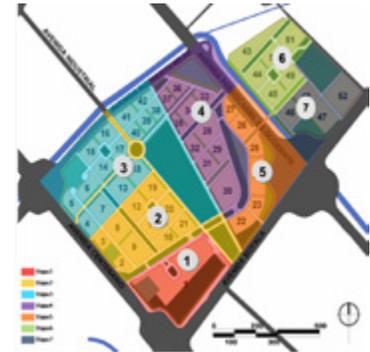


*Propuesta urbanística*

Para más información sobre este Plan Parcial y su Documento Técnico de Soporte:

[◀ Clic aquí ▶](#)

**Plan Parcial La Felicidad**  
Fuente: DTS Plan Parcial La Felicidad 2019



*Unidades de Gestión*



*Usos*



*Malla Vial*



## Plan Parcial La Felicidad

Fotos: Archivo Secretaría Distrital de Planeación

# TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN BOGOTÁ 2022

## ¿SABÍAS QUE...?

Bogotá tiene una extensión de  
**163.635 Ha**

Un área urbana de  
**37.972 Ha**

Un área rural de  
**122.687 Ha**

Un área de expansión urbana de  
**2.974 Ha**

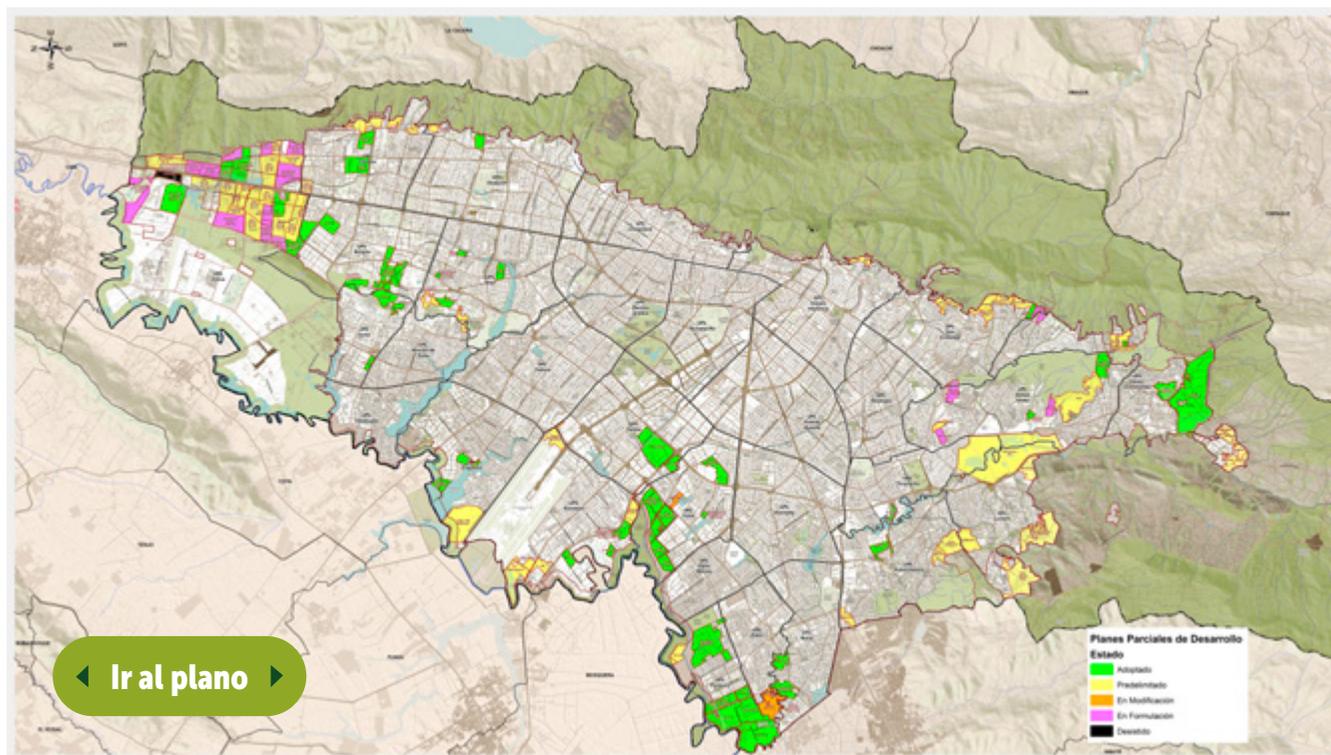
◀ Ir al plano ▶

Y **2.502 Ha** de suelo de Desarrollo que  
corresponde al **9,11%** del suelo urbano

Tratamientos por área		
Tratamiento	Área	%
Desarrollo	2.502,19	9,11%
Coservación	846,05	3,08%
Consolidación	13.039,79	47,48%
Mejoramiento integral	2.649,35	9,65%
Renovación	4.823,06	17,56%
Suelo de protección	2.882,86	10,50%

## BALANCE GENERAL 2022

Al primer semestre de 2022, Bogotá cuenta con los siguientes Planes Parciales de Desarrollo:



- 53 pre-delimitados
- 58 adoptados
- 13 en formulación
- 7 modificados
- 2 adoptados en modificación

Para un total de **124**  
Planes Parciales de Desarrollo

# RECOMENDACIONES GENERALES

El alcance de los planes parciales va mas allá del desarrollo de una propuesta de diseño, debe acompañarse de una propuesta sólida de gestión, soportada en estudios técnicos. Ten en cuenta algunas recomendaciones del equipo de la Dirección de Planes Parciales (DPP):

---

## DETERMINANTES Y ALCANCE DEL PROCESO

- **Hacer uso de la opción de solicitud de determinantes, aunque es opcional,** esta gestión sirve para aclarar muchas variables técnicas sobre el alcance del proyecto antes de su formulación.
- **Desde antes de comenzar el trámite,** se recomienda informarse sobre las complejidades del proyecto en materia ambiental, servicios públicos, movilidad y riesgos. Estas particularidades deben ser resueltas por el promotor en su propuesta para el plan parcial.
- **Es clave la identificación de aspectos** para la delimitación como asentamientos ilegales, elementos de la estructura ecológica principal, entre otros.



- **Consulta a las autoridades ambientales competentes** y adelanta cualquier trámite necesario antes de radicar la formulación. Los tiempos de trámite con las autoridades competentes pueden afectar la gestión del mismo una vez radicado.
- **Cuando los predios incluidos en un Plan Parcial tengan condiciones especiales por presencia de Bienes de Interés Cultural (BIC)**, áreas arqueológicas o presencia de comunidades indígenas, es recomendable que se realicen las consultas con las entidades competentes y se aporten los conceptos de estas últimas antes de realizar cualquier radicación.
- **Es posible que algunas restricciones derivadas de estas situaciones especiales** requieran gestiones previas para definir la incorporación de las áreas dentro del proyecto o redefinir el ámbito del mismo

## CLARIDAD DE LA INFORMACIÓN

- **La presentación de poderes debe cumplir con todos los parámetros exigibles** en la ley, se recomienda solicitar revisión previa con el equipo jurídico de la Dirección de Planes Parciales (DPP) para evitar errores al momento de la radicación.
- **Ten en cuenta la vigencia de las factibilidades de servicios** públicos para evitar devoluciones y reprocesos por este motivo. No es conveniente realizar ajustes en etapas posteriores del trámite.
- **Para los trámites de modificación de planes parciales**, se deben presentar todos los documentos exigibles por el Decreto Nacional 1077.

## IMPORTANCIA DE LA REVISIÓN PREVIA

- **La Dirección de Planes Parciales (DPP) ofrece la posibilidad de realizar un agendamiento** de citas para revisión previa de la información antes de iniciar los procesos formalmente.
- **Es recomendable contar con los planos topográficos** desde las primeras consultas sobre el proyecto e incluirlos desde la radicación inicial.
- **Es importante tener claridad sobre la totalidad de requisitos** normativos, los requerimientos de información y los tiempos de cada etapa del proceso antes de la radicación.

## COMPETENCIAS SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN (SDP)/DPP

- **La Dirección de Planes Parciales (DPP) se encarga de la gestión y habilitación del suelo para la formulación de planes parciales de desarrollo, además de acompañar y aprobar la estructuración de los proyectos presentada por los promotores,** quienes están a cargo del cierre financiero, la gestión inmobiliaria posterior a la adopción del plan, y la ejecución del mismo.



Foto: Archivo Secretaría Distrital de Planeación

# PREGUNTAS FRECUENTES

En el siguiente enlace podrás encontrar mayor **información** para aclarar tus dudas respecto a aspectos puntuales del trámite.

◀ **Clic aquí** ▶

## CONTACTO

Kra 30 # 25 - 90 Pisos 5 - 8 -13  
+ (571) 335-8000

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

## SÍGUENOS



SDP Bogotá



@planeacionbog



Secretaría de Planeación



Secretaría Distrital Planeación

