

**ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA**

**Plan Parcial de Renovación Urbana “CORFERIAS + EAAB ESP”, Localidades de Teusaquillo y Puente Aranda**

De conformidad con la propuesta de formulación del Plan Parcial “Corferias + EAAB ESP”, ubicado en las localidades Teusaquillo y Puente Aranda una vez analizados y viabilizados los aspectos técnicos y urbanísticos correspondientes, se realiza el siguiente estudio técnico comparativo de norma, según el planteamiento urbanístico descrito en el siguiente plano:



Fuente: Cartografía formulación “PPRU Corferias+EAAB E.S.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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

**I. MARCO NORMATIVO – HECHOS GENERADORES:**

- **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, 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).

En todo caso, en la comparación normativa se tiene en cuenta por un lado los nuevos usos y/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.**

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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

- **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.*

*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”.

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

- **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”.

## II. ACCIONES URBANÍSTICAS A COMPARAR

El área sobre la que se formula el Plan Parcial de renovación urbana “Corferias + EAAB ESP” está ubicada en parte de dos Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ, así:

En el sector normativo No. 1 de la UPZ 111 Puente Aranda, sector clasificado en área de actividad Industrial y tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, según lo señalado en el artículo 5 y en las Planchas 2 de 5, y 4 de 5 del Decreto Distrital No. 317 de 2011 y;

En el sector normativo No. 7 de la UPZ 107, Quinta Paredes, sector clasificado en tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de reactivación y/o redesarrollo según lo señalado en las planchas 2 de 3 y 3 de 3 del Decreto 086 del 8 de marzo de 2011.

Al interior del polígono que conforma el área objeto del presente Plan Parcial de Renovación Urbana, el predio de la Avenida Calle 24 No. 37 – 15, con Chip AAA0184LZMR, en donde se ubica la Sede Central de Operaciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP, adelantó el Plan de Regularización y Manejo, el cual se adoptó mediante la Resolución No. 1610 de 2013, aplicable a los usos dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal que no cuenten con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, según lo definido en el artículo 430 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Para la adopción del Plan de Regularización y Manejo no se constituyeron en su momento hechos generadores de participación en plusvalía, según lo señalado en el artículo 11 de la Resolución No. 1610 de 2013.

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

Asimismo, en el artículo 3 de la mencionada resolución, definió la norma aplicable al predio de la Sede Central de Operaciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP en cuanto a la edificabilidad como sigue:

<b>Índice máximo de construcción</b>	<i>I.C. Básico: 1,00 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable I.C. Máximo: 1,75 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable</i>
	<i>Para acceder al índice de construcción máximo permitido, correspondiente a 0,75 adicional al índice de construcción básico permitido, se aplicarán los mecanismos definidos en el Capítulo 8, artículos 43 al 48 del Decreto Distrital 327 de 2004, y su tabla de equivalencias 1, "Aumento de edificabilidad por cesiones adicionales de suelo".</i>
<b>Índice máximo de ocupación</b>	<i>Adicional a lo anterior, debido a que la magnitud del proyecto presentado corresponde a un I.C de 1,56, el I.C máximo de 1,75 está condicionado a la conformación de plazoletas adicionales que contribuyan a la aglomeración de personas al interior del predio.</i> <i>0,45 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable</i>

Cuadro parcial de la Resolución No. 1610 de 2013

Por otra parte, en cuanto a usos, el Plan de Regularización y Manejo definió en el artículo 4, lo siguiente:

<b>ÁREA DE ACTIVIDAD</b>	<i>Dotacional</i>
<b>ZONA</b>	<i>Servicios Urbanos Básicos</i>
<b>USOS PERMITIDOS</b>	<i>Los contemplados para el proyecto según el siguiente cuadro:</i>

	<b>Uso</b>	<b>Tipo</b>	<b>Escala</b>	<b>Categoría</b>
<i>Dotacional Servicio</i>	<i>Servicios de la Administración Pública</i>	<i>Sedes administrativas</i>	<i>Metropolitana</i>	<i>P</i>

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

Uso	Tipo	Escala	Categoría
Urbano Básico	de servicios públicos		

**“Parágrafo 1.** Los usos complementarios permitidos son aquellos necesarios para el buen funcionamiento del dotacional.

**Parágrafo 2.** Los usos autorizados sólo podrán desarrollarse cuando se cumplan con todas las acciones y compromisos descritos en el artículo 6° de la presente resolución, sin perjuicio de la expedición y ejecución de las respectivas licencias urbanísticas.”

### III. ESCENARIO NORMATIVO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA CON RELACIÓN AL PRM

El predio sobre el que se adoptó el Plan de Regularización y Manejo en cuestión se encuentra localizado en suelo urbano, en el sector con Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación/Redesarrollo. En consecuencia, con la adopción del presente Plan Parcial de Renovación Urbana, subsume y modifica el Plan de Regularización y Manejo adoptado mediante la Resolución No. 1610 de 2013.

De acuerdo con lo anterior, sobre el predio donde funciona la Sede Central de Operaciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP, el Plan Parcial segrega una parte del predio no requerido para la operación del dotacional existente, lo que permite incorporar en dicho suelo segregado una combinación de usos de vivienda, comercio y servicios personales y empresariales que permita apalancar el proyecto para la nueva sede de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP.

En el predio segregado, denominado “2B”, se localizará además la carga local relacionada con un equipamiento de escala zonal, que permita responder a las necesidades de la nueva población residente y flotante, ya sea a partir de un equipamiento cultural de tipo *Científico*, de tipo *Cultura* y/o de tipo *Científico*

**EVIDE 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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

*Tecnológico*, o de un equipamiento educativo de escala vecinal, tales como escuelas de formación artística hasta 50 alumnos y equipamientos o instituciones educativas de escala vecinal.

Por lo tanto, sobre el área segregada destinada a otros usos diferentes al Dotacional, que de acuerdo con el DTS de Formulación del presente Plan Parcial de Renovación Urbana corresponde al 41%, del predio original, destinado a la implantación de usos y productos inmobiliarios con potencial de comercialización, se configura el hecho generador de plusvalía por cambio de uso.

En cuanto a la edificabilidad, para el dotacional, según la Resolución No. 1610 de 2013, permitía un índice de construcción máximo de 1.75, que corresponde a 53.794,63 m<sup>2</sup> de construcción y un índice de ocupación de 0.45 sobre el área neta que correspondería a 13.832,90 m<sup>2</sup> de suelo ocupado en el uso dotacional. En este sentido, la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana presenta un total de 107.932,67 m<sup>2</sup> construidos, de los cuales aquellos que cuentan para el índice de construcción son 91.742,77 m<sup>2</sup>, cifra mayor a los m<sup>2</sup> autorizados como tope en el PRM. Igual sucedería con el suelo ocupado que según el DTS de Formulación que corresponde a 19.383,00 m<sup>2</sup>, superior a 13.832,90 m<sup>2</sup> autorizados como tope en el PRM.

#### IV. ESCENARIO NORMATIVO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los predios incluidos en el PPRU Corferias + EAAB ESP se encuentran localizados en suelo urbano, en el sector con Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, para el caso de los predios ubicados en el Sector normativo 1 de la UPZ 111 Puente Aranda, para el caso del predio ubicado en el sector normativo No. 7 de la UPZ 107, Quinta Paredes aplica el tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de reactivación y/o redesarrollo. Para el desarrollo de nuevos usos y de edificabilidad se regula conforme lo definido el Plan Parcial de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios según lo contemplado el Decreto Distrital 080 de 2016.

*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.º 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

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*

Así mismo, se tiene como referencia la propuesta presentada por el promotor del plan parcial, en la cual se establecen las áreas correspondientes al espacio público, respecto de la malla vial local, franjas de control ambiental de las vías de la malla vial arterial, plazas, etc.

Para el caso del análisis del potencial constructivo con el plan parcial, se parte de la correcta aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, con el cual se asegura la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, dotación de equipamientos, y generación y recuperación de espacio público. El resultado determina un número de metros cuadrados para los diferentes productos inmobiliarios permitidos para cada Unidad de Gestión –UG o Unidad de Actuación Urbanística.

Para efecto de considerar si para los predios de la referencia se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma aplicable parte de la base normativa descrita a continuación. Las condiciones definidas en el Plan Parcial se toman de la información radicada con la formulación y los documentos que lo componen, en especial el documento técnico de soporte y el proyecto de decreto, los cuales fueron radicados conforme el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

<p><b>Decreto Distrital 086 del 8 de marzo de 2011, Decreto Distrital No. 317 del 26 de julio de 2011 – Tratamiento de renovación Urbana – Redesarrollo y Reactivación. Resolución 1610 del 27 de diciembre de 2013 Plan de Regularización y Manejo del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 050C01617372 de propiedad de la EAAB ESP.</b></p>	<p><b>PPRU “CORFERIAS + EAAB ESP”</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.º 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

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*



**USOS**

**Usos principales, complementarios y restringidos:**

UPZ 107 – Quinta Paredes.

**PRINCIPALES:**

- Dotacional, servicios urbanos básicos, recintos feriales, de escala metropolitana.
- Dotacional, servicios urbanos básicos, servicios de administración pública, de escala metropolitana, urbana y zonal.

En el plan parcial se autorizan los siguientes usos:

USO		ESCALA
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO CULTURAL	METROPOLITANA

*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.º 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

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente. Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*

COMPLEMENTARIOS:

- Dotacional, servicios urbanos básicos, seguridad ciudadana defensa y justicia, de escala zonal.
- Comercio y servicios, empresariales, servicios financieros, de escala urbana y zonal.
- Comercio y servicios, empresariales, servicios empresariales e inmobiliarios de escala urbana.
- Comercio y servicios, empresariales, servicios de logística, de escala metropolitana y urbana.
- Comercio y servicios, servicios personales, servicios de parqueadero, de escala urbana.
- Comercio y servicios, servicios personales, servicios turísticos, de escala metropolitana y urbana.
- Comercio y servicios, servicios personales, servicios alimentarios, de escala zonal.
- Comercio y servicios, servicios personales, servicios personales técnicos especializados, de escala zonal.
- Comercio y servicios, servicios personales, servicios de comunicación masivos y entretenimiento, de escala metropolitana y urbana.
- Comercio y servicios, comercio, almacenes supermercados y centros comerciales hasta 2000 m2 de área de ventas, de escala zonal.
- Comercio y servicios, comercio, locales con área de ventas de hasta 500 m2, vecinal A.

	SERVICIOS URBANOS BASICOS	METROPOLITANA	
	<b>SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>		
	EQUIPAMIENTO COLECTIVO DE SALUD - CENTRO MEDICO	ZONAL	
	EQUIPAMIENTO COLECTIVO DE EDUCATIVO	METROPOLITANA	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMBINACION DE SERVICIOS PERSONALES Y EMPRESARIALES	SERVICIOS EMPRESARIALES - FINANCIEROS	URBANA
		SERVICIOS EMPRESARIALES - EMPRESAS EMPRESAS E INMOBILIARIOS	ZONAL
		SERVICIOS PERSONALES - ALIMENTARIOS	URBANA
		SERVICIOS PERSONALES - ALIMENTARIOS	ZONAL

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

<ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda: unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.</li> </ul> <p>UPZ 111 – Puente Aranda</p> <p>PRINCIPALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Comercio y servicios, servicios, servicios automotrices de venta de combustible, de escala urbana.</li> <li>Industria.</li> </ul> <p>COMPLEMENTARIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dotacional, equipamientos colectivos, cultural, de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.</li> <li>Dotacional, equipamientos colectivos, salud, de escala zonal y vecinal.</li> <li>Dotacional, equipamientos colectivos, culto, de escala zonal y vecinal.</li> <li>Dotacional, equipamientos deportivos y recreativos, de escala zonal y vecinal.</li> <li>Dotacional, servicios urbanos básicos, seguridad ciudadana, defensa y justicia: de escala zonal.</li> <li>Dotacional, servicios urbanos básicos, servicios de la administración pública, de escala zonal.</li> <li>Dotacional, servicios públicos, de escala metropolitana, urbana y zonal.</li> <li>Servicios, servicios empresariales, servicios financieros, de escala urbana y zonal.</li> <li>Servicios, servicios empresariales, servicios a empresas e inmobiliarios, de escala urbana.</li> </ul>		SERVICIOS PERSONALES – PROFESIONALES ESPECIALIZADOS	ZONAL Y VECINAL
		SERVICIOS EMPRESARIALES – SERVICIOS DE LOGÍSTICA – ALMACEN EAAB-ESP	METROPOLITANA
		SERVICIOS DE ALTO IMPACTO – SERVICIOS AUTOMOTRICES – TALLERES EAAB	ZONAL
		COMERCIO	ZONAL VECINAL A
		VIVIENDA	MULTIFAMILIAR

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

- Servicios, servicios empresariales, servicios de logística.
- Servicios, servicios personales, servicios de parqueadero, de escala urbana.
- Servicios, servicios personales, servicios alimentarios de escala zonal: restaurantes, comidas rápidas.
- Servicios, servicios personales, servicios profesionales técnicos especializados, de escala zonal y vecinal.
- Servicios, servicios personales, servicios de comunicación y entretenimiento masivos, de escala zonal.
- Comercio, vecinal A.

#### RESTRINGIDOS

- Dotacional, equipamientos colectivos, educativo, de escala metropolitana, urbana y zonal.
- Dotacional, equipamientos colectivos, culto, de escala metropolitana y urbana.
- Dotacional, servicios urbanos básicos, seguridad ciudadana defensa y justicia, de escala metropolitana y urbana.
- Servicios, servicios de alto impacto, servicios técnicos especializados, de escala zonal.
- Servicios, servicios de alto impacto, servicios automotrices de venta de combustible, de escala urbana y zonal.
- Comercio pesado, de escala zonal y urbana.

**EVITE ENGANOS:** 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.º 25 -90  
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2

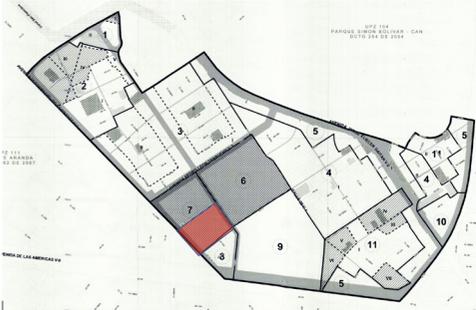


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*

<p>PRM - PRINCIPAL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotacional, servicios urbanos básicos, servicios de la administración pública, de escala metropolitana.</li> </ul>	
<b>NORMAS DE URBANIZACIÓN</b>	
<p>Sector ya desarrollado. No se exigen obligaciones urbanísticas.</p>	<p><b>Controles ambientales</b> Sobre la Av. de las Américas, Sobre el separador vías de acceso Av. de las Américas y sobre Av. Ferrocarril de Occidente con una dimensión mínima de 5.00 metros.</p>
<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>	
	

**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.º 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

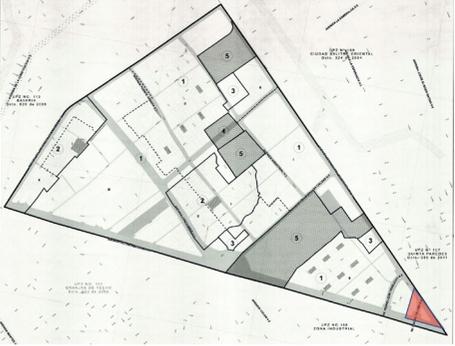


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*

																		
<table border="1"> <tr> <td><b>SECTOR 7 SUBSECTOR UNICO</b></td> <td><b>UPZ 107</b></td> </tr> <tr> <td>Índice máximo de ocupación</td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td>Índice máximo de construcción</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima permitida (pisos)</td> <td>Resultante</td> </tr> <tr> <td>Tipología edificatoria</td> <td>Aislada</td> </tr> <tr> <td>Dimensión mínima de antejardín</td> <td>5,0</td> </tr> </table>	<b>SECTOR 7 SUBSECTOR UNICO</b>	<b>UPZ 107</b>	Índice máximo de ocupación	0.70	Índice máximo de construcción	2,5	Altura máxima permitida (pisos)	Resultante	Tipología edificatoria	Aislada	Dimensión mínima de antejardín	5,0		<table border="1"> <tr> <td><b>COMPONENTES</b></td> <td><b>NORMA</b></td> </tr> <tr> <td>Altura en pisos</td> <td>La altura máxima en pisos dependerá del uso y del proyecto arquitectónico que se implante, teniendo en cuenta los parámetros de diseño patrimoniales y sin superar la altura establecida por la Aeronáutica civil de 101 METROS desde 2555,4 msnm de acuerdo con el oficio 4109.085-2019021513 de mayo 29 de 2019.  Reglas para el manejo de alturas:</td> </tr> </table>	<b>COMPONENTES</b>	<b>NORMA</b>	Altura en pisos	La altura máxima en pisos dependerá del uso y del proyecto arquitectónico que se implante, teniendo en cuenta los parámetros de diseño patrimoniales y sin superar la altura establecida por la Aeronáutica civil de 101 METROS desde 2555,4 msnm de acuerdo con el oficio 4109.085-2019021513 de mayo 29 de 2019.  Reglas para el manejo de alturas:
<b>SECTOR 7 SUBSECTOR UNICO</b>	<b>UPZ 107</b>																	
Índice máximo de ocupación	0.70																	
Índice máximo de construcción	2,5																	
Altura máxima permitida (pisos)	Resultante																	
Tipología edificatoria	Aislada																	
Dimensión mínima de antejardín	5,0																	
<b>COMPONENTES</b>	<b>NORMA</b>																	
Altura en pisos	La altura máxima en pisos dependerá del uso y del proyecto arquitectónico que se implante, teniendo en cuenta los parámetros de diseño patrimoniales y sin superar la altura establecida por la Aeronáutica civil de 101 METROS desde 2555,4 msnm de acuerdo con el oficio 4109.085-2019021513 de mayo 29 de 2019.  Reglas para el manejo de alturas:																	
<table border="1"> <tr> <td><b>SECTOR 1 SUBSECTOR B</b></td> <td><b>UPZ 111</b></td> </tr> <tr> <td>Índice máximo de ocupación</td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td>Índice máximo de construcción</td> <td>3,5</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima permitida (pisos)</td> <td>5 pisos</td> </tr> <tr> <td>Tipología edificatoria</td> <td>Continua</td> </tr> <tr> <td>Voladizos</td> <td>Se permiten</td> </tr> <tr> <td>Dimensión mínima de antejardín</td> <td>No se exige</td> </tr> </table>	<b>SECTOR 1 SUBSECTOR B</b>	<b>UPZ 111</b>	Índice máximo de ocupación	0.70	Índice máximo de construcción	3,5	Altura máxima permitida (pisos)	5 pisos	Tipología edificatoria	Continua	Voladizos	Se permiten	Dimensión mínima de antejardín	No se exige				
<b>SECTOR 1 SUBSECTOR B</b>	<b>UPZ 111</b>																	
Índice máximo de ocupación	0.70																	
Índice máximo de construcción	3,5																	
Altura máxima permitida (pisos)	5 pisos																	
Tipología edificatoria	Continua																	
Voladizos	Se permiten																	
Dimensión mínima de antejardín	No se exige																	

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

Semisótanos		No se permiten
<b>PRM</b>		
Índice máximo de ocupación	<p>I.C. Básico: 1,00 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable I.C. Máximo: 1,75 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable</p> <p>Para acceder al índice de construcción máximo permitido, correspondiente a 0,75 adicional al índice de construcción básico permitido, se aplicarán los mecanismos definidos en el Capítulo 8, artículos 43 al 48 del Decreto Distrital 327 de 2004, y su tabla de equivalencias 1, "Aumento de edificabilidad por cesiones adicionales de suelo".</p> <p>Adicional a lo anterior, debido a que la magnitud del proyecto presentado corresponde a un I.C de 1,56, el I.C máximo de 1,75 está condicionado a la conformación de plazoletas adicionales que contribuyan a la aglomeración de personas al interior del predio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para el cálculo del número de pisos para la aplicación de la norma de aislamientos, en todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, se propone la siguiente fórmula: Número de pisos propuesto = Altura de la edificación / 4,20 metros + 1,50 metros, contado desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbre de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas.</li> <li>• Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo será contado como piso.</li> <li>• Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.</li> <li>• La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros y máxima la que requiera cada uso. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos.</li> </ul>
Índice máximo de construcción	0,45 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable	

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

	Tipologías edificatorias	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Torres sobre Plataformas continuas o torres aisladas. Para el caso de los pabellones pueden ser aislados o adosados a la plataforma.</li> <li>• Adicional a lo establecido en las normas generales de altura para todo el Plan, la fachada propuesta en el diseño arquitectónico para el predio 2A sobre la Avenida de la Esperanza deberá estar contenida en una línea de 60° iniciado desde el vértice superior de la plataforma</li> </ul>
--	--------------------------	--

*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.º 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**

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*

	Aislamiento entre Edificaciones	En cuanto a los aislamientos entre edificaciones, en caso de plantear edificaciones aisladas (sin plataforma) se propone los siguientes aislamientos variables según uso y altura:																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>USOS</th> <th>NUMERO DE PISOS</th> <th>AISLAMIENTOS MÍNIMOS (En metros) ENTRE EDIFICACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">a. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.</td> <td>De 1 a 3</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>De 4 a 5</td> <td>7.00</td> </tr> <tr> <td>De 6 a 7</td> <td>9.00</td> </tr> <tr> <td>De 8 a 17 o más</td> <td>1/ 2 de la altura total</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">b. Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.</td> <td>De 1 a 3</td> <td>Libre</td> </tr> <tr> <td>De 4 a 6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>De 7 o más</td> <td>1/ 2 de la altura total</td> </tr> </tbody> </table>	USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS (En metros) ENTRE EDIFICACIONES	a. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	5.00	De 4 a 5	7.00	De 6 a 7	9.00	De 8 a 17 o más	1/ 2 de la altura total	b. Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	Libre	De 4 a 6		De 7 o más
USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS (En metros) ENTRE EDIFICACIONES																		
a. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	5.00																		
	De 4 a 5	7.00																		
	De 6 a 7	9.00																		
	De 8 a 17 o más	1/ 2 de la altura total																		
b. Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	Libre																		
	De 4 a 6																			
	De 7 o más	1/ 2 de la altura total																		
		Nota: Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o áreas 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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

		control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho. En caso de plantear plataformas y edificios en altura sobre plataforma la separación entre los edificios deberá cumplir como mínimo con 1/3 de la altura total de la edificación sobre plataforma.
	Plataformas	Plataformas continuas o aisladas de hasta 6 pisos con altura máxima de 32 metros. Estas alturas no incluyen volúmenes de remate, tragaluces, etc. que puedan sobresalir de la cubierta. (la altura entre pisos será la requerida para el buen funcionamiento)
	Voladizos	SOBRE VÍAS PÚBLICAS Y DEMÁS ESPACIOS DE PROPIEDAD PRIVADA - Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros - Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros - Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros - Vías mayores a 22 metros y hasta 60: 1.50 metros

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

	Pacios	<p>El lado mínimo de los patios se regula de la siguiente manera:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a tres (3) metros.</li> <li>En cada vivienda el lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros.</li> <li>Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura tomada para el cálculo de la dimensión de patio, corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio; si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.</li> <li>Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el literal a sobre las reglas para el manejo de alturas, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso del patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso no habitable, la altura de la edificación para el cálculo de la</li> </ol>
--	--------	---

*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.º 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

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*

		<p>dimensión mínima del patio no incluye este nivel.</p>
	<p>Retrocesos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las edificaciones de la Manzana 2 deben retrocederse sobre el paramento de la Avenida de la Esperanza hasta una línea virtual entre el vértice Nor oriental del volumen Centro Internacional de Convenciones de Bogotá – CICB – Ágora hasta el vértice del edificio oriental del Centro Urbano Antonio Nariño que se encuentra sobre la Av. de la Esperanza, como se muestra en la siguiente ilustración. El espacio urbano generado por este retroceso deberá ser tratado como un área privada afecta al uso público de calidad con soporte de lo verde, y puede hacer parte de las áreas de aglomeración de personas.</li> <li>• Los accesos a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o áreas de control ambiental deberán plantear un retroceso mínimo de 3 metros de ancho.</li> </ul>

**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.º 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**

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*

	Antejardines	El proyecto no contempla antejardines debido a que en vía arteria no aplica y en vía local se plantean cesiones de espacio público.
	Cerramiento	No se permite contra zonas de espacio público. Se permiten cerramientos transparentes o macizos en línea de paramento para delimitar zonas de operación de la EAAB-ESP, aunque debe primar la circulación peatonal en el proyecto.  En pisos superiores el cerramiento debe plantearse de 1,20 de altura macizo o transparente.
	Sótanos	Se permiten en toda el área del plan parcial, bajo las siguientes condiciones:  a. El sótano puede sobresalir 0,25 metros como máximo, sobre el nivel del terreno.  b. Se permite bajo las franjas de aglomeración de personas y alto flujo peatonal.
	Semisótano	Se permiten únicamente para el manejo de espacios bajo áreas libres o construidas siempre y cuando la superficie peatonal sea continua, libre de obstáculos y las pendientes cumplan con las normas de accesibilidad a personas con discapacidad.

**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.º 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

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*

	Rampas y escaleras	Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:				
		a. No se permiten en el área del antejardín.				
		b. Se exceptúan de lo establecido, las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas.				
		ÁREA	UAU 1	UG2		
				PRE DIO 2A	PRE DIO 2B	TOT AL
		ÁREA CONST PARA IC (M2)	92.6 20,0 7	55,46 3	93,97 9	149,4 41.70
		ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	7.78	2.99	7.21	4.73
		ÁREA EN PRIMER PISO	7,79 3	3,154	8,436	11,59 0.00
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.65	0.17	0.65	0.37		
ÁREA NETA URBANIZABLE	11,9 02	18,62 5	13,03 9	31,61 3.40		
ÁREA ÚTIL	10,3 96	14,00 0	9,828 ,18	23,76 2.99		

**.CUADRO DE ÁREAS**

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

ÍTEM	ÁREA M2	ÍTEM	ÁREA m2
<b>ÁREA ÁMBITO PLAN PARCIAL</b>	<b>67.735,41</b>	<b>ÁREA ÁMBITO PLAN PARCIAL</b>	<b>67.735,41</b>
<b>CORREDOR FERROCARRIL DE OCCIDENTE</b>	<b>2.822,88</b>	<b>ÁREA MANEJO DIFERENCIADO 1 CORREDOR FERROCARRIL DE OCCIDENTE</b>	<b>2.822,88</b>
<b>ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE</b>	<b>5.080,83</b>	<b>ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE</b>	<b>5.080,83</b>
Vía Local Transversal 39 (RUPI 4005-8)	2.761,66	Transversal 39 (Pasa a ser parte de la Av. Ciudad de Lima)	2.761,66
Vía Local Carrera 38 (por señalamiento urbanístico Plano U260/4 y U260/2)*	2.319,17	Vía Local Carrera	2.319,17
<b>ÁREA PREDIOS PRIVADOS (+1-2-3)</b>	<b>59.831,70</b>	<b>ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (POR SEÑALAMIENTO URBANÍSTICO)</b>	<b>3.376,58</b>
Predios privados con condición particular	720,42	Control ambiental 1 (Av. de las Américas)	885,73
Predios privados objeto de reparto	59.111,28	Control ambiental 2 (separador vías de acceso Av de las Américas)	97,18
<b>ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (POR SEÑALAMIENTO URBANÍSTICO)</b>	<b>3.376,58</b>	Control ambiental 3 (Av Ferrocarril de Occidente)	2.232,15
Control ambiental 1 (Av de las Américas)	885,73	Vía de Acceso 1	84,82
Control ambiental 2 (separador vías de acceso Av de las Américas)	97,18	Vía de Acceso 2	76,70
Control ambiental 3 (Av Ferrocarril de Occidente)	2.232,15	<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO (+3+5)</b>	<b>8.457,41</b>
Vía de Acceso 1	84,82		
Vía de Acceso 2	76,70		
		Vía de Acceso 1 (pasa a ser franja de control ambiental)	84,82
		Vía de Acceso 2 (pasa a ser franja de control ambiental)	76,70

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
 Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

<b>ÁREA BRUTA DE PLANIFICACIÓN</b>	<b>56.455,12</b>
<b>RESERVAS VIALES</b>	<b>12.750,25</b>
Av. Ferrocarril de Occidente	10.367,56
Avenida de La Esperanza	650,01
Avenida Ciudad de Lima Etapa 1 (proyectada)	146,40
Avenida Ciudad de Lima Etapa Futura (proyectada)	1.146,09
Intersección Avenida Ciudad de Lima y Avenida Ferrocarril de Occidente - AMD2 (proyectada)	354,09
Avenida de Las Américas	86,10
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>43.704,87</b>
<b>CONTROL AMBIENTAL</b>	<b>3.353,67</b>
Control ambiental 4 - Av. Ciudad de Lima	622,49
Control ambiental 5 - Av. de las Américas	213,86
Control ambiental 6 - Av. de La Esperanza	673,48
Control ambiental 7 - Av. Ferrocarril de Occidente	1.534,48
Control ambiental 8 - Av. Ciudad de Lima - AMD 2	71,62

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

Control ambiental 9 - Av. Ferrocarril de Occidente - AMD 2	237,74
<b>CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>6.293,57</b>
<b>PARQUES, PLAZOLETAS PÚBLICAS Y ZONAS VERDES</b>	<b>3.273,02</b>
Cesión sobre ancho de Andén (Carrera 37)	294,42
Cesión franja zona verde (Carrera 38)	1.519,82
Cesión Plazoleta 1	240,53
Cesión Plazoleta 2	418,83
Parque (MANZANA 2)	742,45
Cesión Plazoleta 3 - AMD 2	56,97
<b>MALLA VIAL INTERMEDIA</b>	<b>3.020,55</b>
Carrera 37	947,06
Carrera 38	2.073,49
<b>TOTAL ÁREA ÚTIL</b>	<b>34.057,63</b>
UAU 1 (AMERICAS)	10.229,45
UG 2 (EAAB)	23.828,18

## V. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA.

**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.º 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

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*

La definición del beneficio normativo se hace teniendo en cuenta el máximo potencial permitido en los dos escenarios normativos presentados anteriormente (uso y edificabilidad) y según las áreas establecidas como máximas construidas en el reparto equitativo de cargas y beneficios, contenido en el DTS de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Corferias + EAAB E.S.P.”.

### 1. Cambio de régimen y zonificación de usos del suelo.

En cuanto “...**al establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo**...” De qué trata el artículo 74 de la ley 388 de 1997 y el artículo 2 del acuerdo distrital 682 de 2017, se observa que los usos dotacional educativo, dotacional de servicios de la administración pública, el comercio zonal y la vivienda multifamiliar no se encontraban contemplados en el Decreto Distrital 317 del 26 de julio de 2011, así como que los usos de dotacional equipamiento cultural, dotacional de salud, dotacional educativo, servicios financieros, servicios empresariales e inmobiliarios, servicios alimentarios, servicios técnicos especializados, servicios de logística, servicios de alto impacto, comercio zonal y vecinal, y vivienda multifamiliar no se encontraban contemplados en la Resolución 1610 del 27 de diciembre de 2013; por lo tanto, **SÍ** se configura hecho generador por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

### 2. Configuración del área útil y potencial de edificabilidad.

El **área útil con normas antes de la acción urbanística** está en función de las áreas contenidas en la información de la base de datos geográfica corporativa BDGC oficializada mediante el Decreto Distrital 544 de 2007 “*Por el cual se oficializa la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación, se fijan directrices para su actualización y se dictan otras disposiciones*” y el acta de toma de posesión de las áreas públicas por parte de DADEP, que se consignan en el cuadro de áreas contenido en el documento técnico de soporte del plan parcial.

El **área útil con el PPRU “Corferias + EAAB ESP”** corresponde a la propuesta urbanística, producto de restarle al área bruta, las cesiones de malla vial arterial, los controles ambientales, las vías vehiculares locales y las áreas de espacio público.

**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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

Además, el proyecto propone áreas privadas afectas al uso público como plazoletas que continúan bajo el dominio privado, pero con destino al uso público. No obstante, el área construida que se plantea es producto del reparto de cargas y beneficios y los índices de ocupación y construcción, los cuales están calculados sobre el área útil de cada manzana:

Asimismo, el potencial de edificabilidad (área vendible por usos) es producto de la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios sobre el área de los predios originales que se materializa en la propuesta urbanística como aprovechamiento en metros cuadrados por usos y por manzanas, soportada por las obligaciones urbanísticas (cargas) y su impacto urbanístico, propuesto como área máxima construible (área vendible por usos) sobre área útil privada.

## VI. CONCLUSIÓN:

En cuanto al “...establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo...” de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, se observa que los usos dotacionales, de comercio y servicios, y de vivienda planteados por el plan parcial no estaban contemplados tanto en la Resolución 1610 del 27 de diciembre de 2013 y el Decreto Distrital 317 del 26 de julio de 2011; en tal sentido **SÍ** se configura hecho generador por este ítem.

El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del área útil que hace parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, dentro de la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana “Corferias + EAAB ESP”, **SÍ** se configura beneficio normativo por el hecho generador de “...autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación ...”, ya que el área construida con las normas del Plan Parcial formulado resulta MAYOR en comparación con el área construida en virtud de la aplicación de las condiciones normativas establecidas Decreto 086 del 8 de marzo de 2011, Decreto Distrital No. 317 del 26 de julio de 2011 – Tratamiento de renovación Urbana – Redesarrollo y Reactivación, y la Resolución 1610 del 27 de diciembre de 2013 Plan de Regularización y Manejo del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 050C01617372 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.º 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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

propiedad de la EAAB ESP.

**DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUES**  
SUBDIRECTOR DE RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO

Elaboró: ÁNGELA MARÍA GARCÍA DÍAZ – Arq. Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo  
BERNARDO PARRADO – P.E. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo  
JAVIER EDGARDO NIEBLES ALBA - Arq. Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

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

**Cra. 30 N.º 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**

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999*