

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

Plan Parcial de Renovación Urbana - Redesarrollo “AVENIDA COLÓN” Localidad de Puente Aranda.

7 de Junio 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 «Avenida Colón», de conformidad con la propuesta de formulación del PPRU radicado mediante oficios SDP N.º 1-2020-53423 del 09 de noviembre del 2020 y N.os 1-2020-58504 del 1 de diciembre del 2020, 1-2020-62028 del 15 de diciembre del 2020, 1-2020-63890 del 22 de diciembre del 2020, y 1-2020-64083 del 23 de diciembre del 2020, se da inicio al estudio de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Avenida Colón” en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 artículos 76, 77 y 78.

El ámbito de aplicación del PPRU el Plan Parcial de Renovación Urbana - Redesarrollo “Avenida Colón”, se encuentra en la Localidad Puente Aranda UPZ 108, y se circunscribe a un único predio identificado con Matrícula Inmobiliaria n.º **50C-137123**, con el **CHIP CATASTRAL AAA0036RJKC** y con actual nomenclatura urbana **Avenida Calle 13 No.37-51** y presenta la siguiente delimitación:

LÍMITE	URBANIZACIÓN / ESTRUCTURA
Nororient	Avenida Colón (Avenida calle 13)
Noroccidente	Carrera 38
Surorient	Pedio AC 13 37 35
Suroccidente	Calle 12 B

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

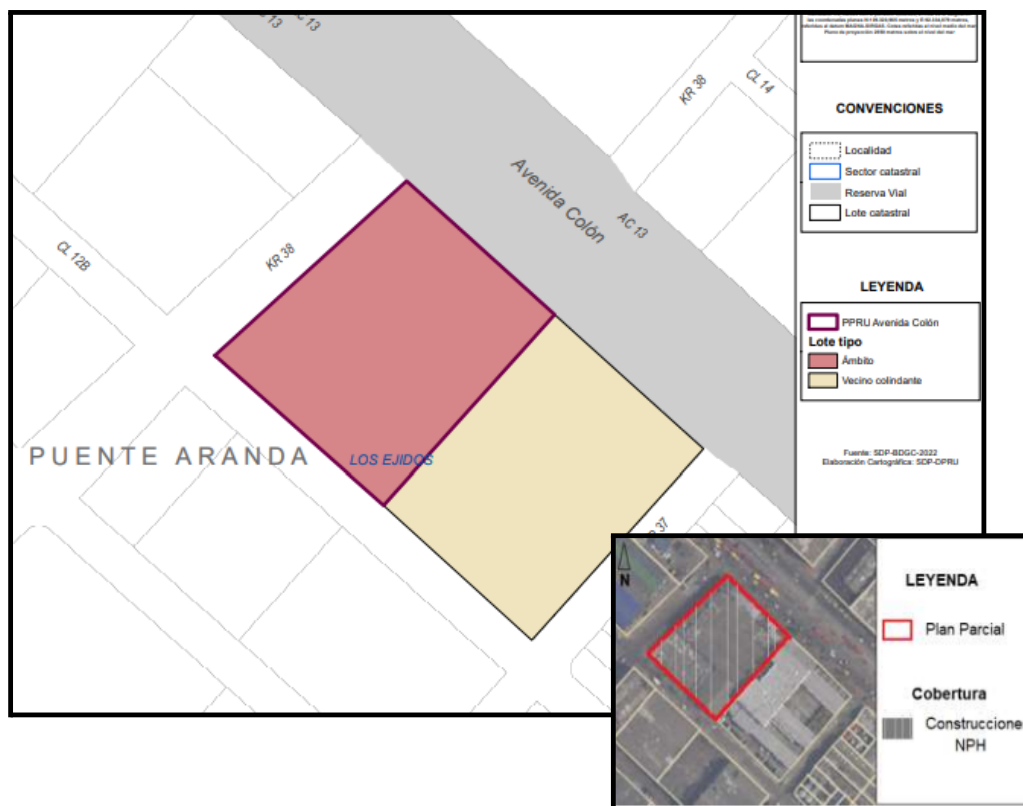


Figura 1. Localización del único predio que hace parte del ámbito de planificación del PPRU Avenida Colón

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:

- **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:

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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).

"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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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 derivados 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.

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 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

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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 A COMPARAR:

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.

La formulación del PPRU “Avenida Colón” ha sido presentada dentro de la vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) y sus normas reglamentarias, es decir las que adoptan la UPZ 108 Zona Industrial, donde se localiza el predio que hace parte del Plan Parcial de Renovación Urbana “Avenida Colón”, en la Localidad de Puente Aranda.

3.1 ESCENARIO NORMATIVO ANTES DE LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL:

- **DECRETO DISTRITAL 317 de 2011** “Por el cual se reglamenta las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ 108- Zona Industrial y 111 - Puente Aranda”.
- **DECRETO DISTRITAL 497 DE 2012**, “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ 108- Zona Industrial y 111 - Puente Aranda” ubicadas en la Localidad de Puente Aranda, norma que le asignó al predio ubicado en la AC 13 N0. 37-51 el cual corresponde al predio del Plan Parcial de Renovación Urbana “Avenida Colón”, el Sector normativo 1, subsector de uso II, en un Área de Actividad Industrial, Zona Industrial con tratamiento de Consolidación.
- **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

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

El artículo 4 del Decreto Distrital 804 de 2018, señala que las zonas industriales que se localicen en los polígonos identificados en los planos que hacen parte integral de dicho Decreto, se incorporan al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, por lo cual deberán adelantar y finalizar el trámite de Plan Parcial previo al trámite de licencias urbanísticas, conforme con el parágrafo del artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004.

3.2 ESCENARIO NORMATIVO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

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 Que el numeral 3 del artículo 599 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que *"Los proyectos de planes parciales radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación"*, es decir al Decreto Distrital 190 de 2004 y decretos reglamentarios.

Que a través de radicado SDP N.º 1-2020-53423 del 09 de noviembre del 2020, los señores JORGE ENRIQUE CABALLERO LEGUIZAMÓN y RODOLFO ANDRÉS REY GONZÁLEZ, radicaron ante la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud de revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Avenida Colón". Que mediante radicados SDP N.os 1-2020-58504 del 1 de diciembre del 2020, 1-2020-62028 del 15 de diciembre del 2020, 1-2020-63890 del 22 de diciembre del 2020, y 1-2020-64083 del 23 de diciembre del 2020, los interesados atendieron el requerimiento indicado, aportando los documentos necesarios para dar inicio al estudio de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Avenida Colón"

En virtud de lo anterior, la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Avenida Colón", ha sido presentada dentro de la vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus normas reglamentarias, es decir las que adoptan la UPZ 108 «Zona Industrial» y el Decreto Distrital 804 de 2018. Esto, dado que la propuesta de plan parcial se encontraba radicada ante la SDP a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021.

Su desarrollo, se realiza teniendo en cuenta que el predio objeto del plan parcial se encuentra localizado en suelo urbano, Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, con Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad Redesarrollo. Así entonces, el escenario normativo a comparar corresponde al Decreto Distrital 190 de 2004, por una parte, y la propuesta de usos y edificabilidad contenida en la formulación del plan parcial, por otra. Por

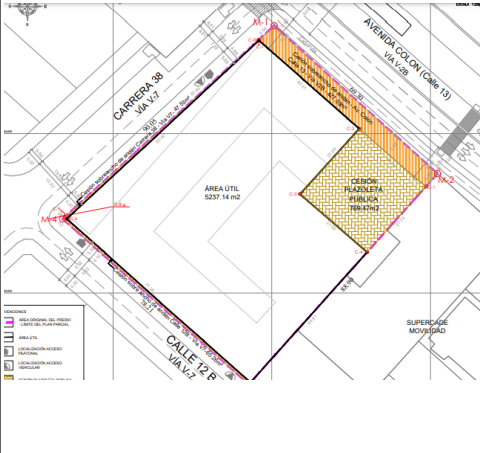
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

lo tanto, para efecto de considerar si para los predios de la referencia se configura algún hecho generador de plusvalía con la adopción del plan parcial “Avenida Colón”, el cálculo comparativo de la norma aplicable a los predios parte de la base normativa descrita a continuación:

3. MARCO NORMATIVO:

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
Decreto Distrital 317 de 2011 y 497 de 2012, UPZ No. 108 Zona Industrial	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
	
ÁREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO	
Área de Actividad Industrial Zona Industrial Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación. Aplica la modalidad de Redesarrollo por ser zona industrial art. 375 del POT	Área de Actividad Industrial Zona Industrial Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo por aplicación del art. 375 del POT
USOS	
Sector Normativo 1 Subsector Normativo de Usos II	Los usos se plantean según el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PRINCIPALES	
COMERCIO Metropolitana: Almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados con más de 6000m2 de área de ventas. 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, 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. NOTA 9: Permitidos únicamente en predios con frente a la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), Avenida las Américas, Avenida Centenario(AC 13), Avenida de los Comuneros (AC 6), Avenida ciudad de Lima (AC19). Urbano: Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2000 M2 hasta 6000m2 de áreas de ventas. 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, 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, juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videojuegos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos) Zonal: Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2000 M2 de áreas de ventas. VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas,	Vivienda de Interés Social - VIS Comercio de Escala vecinal y zonal

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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, juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videojuegos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos), compraventas o casas de empeño

Vecinal A: Locales con área de ventas de hasta 500m2

ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO:

Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías.

Vecinal B: Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60m2

ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO:

Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas.

NOTA 4: Hasta 60 m2 de construcción con las siguientes opciones a. en primer piso de edificaciones residenciales existentes o de oficinas ó b. En las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización.

COMERCIO PESADO

Metropolitana: Locales especializados con más de 6000m2 de área de ventas

Venta de artículos agropecuarios, maquinaria herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.

NOTA 9: Permitidos únicamente en predios con frente a la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), Avenida las Américas, Avenida Centenario (AC 13), Avenida de los Comuneros (AC 6), Avenida ciudad de Lima (AC19)

Urbana: Locales especializados de más de 2000 m2 hasta 6000m2 de área de ventas

Venta de artículos agropecuarios, maquinaria herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Zonal: Locales especializados hasta de 2000m2 de áreas de ventas. Venta de artículos agropecuarios, maquinaria herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista. Urbana: Locales especializados. Venta de automóviles	
COMPLEMENTARIOS	
VIVIENDA Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar. SERVICIOS EMPRESARIALES Servicios Financieros Metropolitana: Casas matrices de Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas. Urbana: Sucursales de Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio. Zonal: Cajeros automáticos Servicios a Empresas e Inmobiliarios Urbana: Oficinas especializadas de Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias. Servicios de Logística Metropolitana: Bodegas Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza y fumigación. Urbana: oficinas y agencias de atención al cliente Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza y fumigación.	

SERVICIOS PROFESIONALES

Servicios de Parquadero

Urbana Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie

Servicios Turísticos

Metropolitana: Alojamiento y Hospedaje Temporal en Hoteles y aparta hoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.

Urbana: Hoteles y aparta hoteles de más de 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.

Servicios Alimentarios

Zonal: Casa de Banquetes. Restaurante, comida rápidas.

Servicios Profesionales, Técnicos Especializados

Zonal: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, ventas de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros, peluquerías, salas de belleza, tatuajes, fotocopias, floristerías, cafeterías, heladerías.

Vecinal: Actividad económica limitada en servicios: Peluquería, sala de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos electrónicos, fotocopias, remontadoras de calzado, marqueterías vidrios, floristerías, confecciones, cafeterías heladerías, elaboración de artesanías

Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos

Metropolitana: Establecimientos

especializados: Centro de convenciones, salas de concierto, edificaciones de estudios de televisión,

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento con más de 600 m². Urbana: Salas de conciertos y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubs sociales, edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento cientos metros², casinos. Zonal: Alquiler y venta de Videos, servicios de Internet, servicios de telefonía, escuelas de baile. Billares, boleros, juegos de habilidad y destreza, juegos de localizados de suerte y azar (Bingos video Bingos y esferodromos, máquinas tragamonedas) Vecinal: Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato. SERVICIOS DE ALTO IMPACTO Servicios Técnicos Especializados Zonal: Actividad económica restringida Talleres de ornamentación, Marmolerías, servicio de máquinas dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera, tipografía, torno y litografía.	
RESTRINGIDOS	
INDUSTRIA Nota 7: Se permite la industria, los servicios técnicos especializados y las actividades de producción industrial catalogadas hasta MEDIO impacto ambiental, de acuerdo con la clasificación y condiciones que para tal efecto determine la Secretaría Distrital de Ambiente. Nota 10: En edificaciones industriales se permite el desarrollo de actividades complementarias al uso (oficinas, puntos de venta, mantenimiento, zona de atención a clientes y es y las demás actividades directamente asociadas con la actividad), siempre que no ocupen más del 20% del área construida del predio. SERVICIOS DE ALTO IMPACTO: Servicios Automotrices y venta de comercio: Urbana: Servicios de llenado de combustibles: Estaciones de llenado, estaciones de servicio completo,	

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

venta de cocinol. NOTA 2: Permitidos únicamente en predios con frente a la malla vial arterial construida. Zonal: Servicios de mantenimiento reparación e insumos a vehículos en: Serviteca, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electrónica, Montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de Aceite. NOTA 11: en predios con un área mínima de 120 m² garantizando que la actividad se desarrolle completamente al interior del predio.	
Decreto Distrital 120 de 2018, usos dotacionales (*) en área de actividad «Industrial»	
Artículo 3º.- Fichas Reglamentarias del Uso Dotacional. Con el fin de armonizar las fichas adoptadas por las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ- con los Planes Maestros de Equipamientos, Movilidad y Servicios Públicos, se incorporan como parte integral del presente Decreto los siguientes cuadros anexos: 3.1. Cuadro Anexo 1: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según área de actividad. 3.2. Cuadro Anexo 1A: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según el área de actividad central. Los usos dotacionales permitidos deben supeditarse al cumplimiento de las disposiciones del respectivo Plan Maestro.	

Decreto Distrital 317 de 2011 y 497 de 2012, UPZ No. 108 Zona Industrial	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
EDIFICABILIDAD	
Sector normativo 1 subsector de edificabilidad B. Índice máximo de Ocupación: 0,75 Índice máximo de Construcción: 3,00 Altura: 4 Pisos NOTA 2: Si para el adecuado funcionamiento de las actividades industriales se requieren instalaciones especiales	Índice máximo de Ocupación: (artículo 8 del decreto 804 de 2018) 9,00 Índice de Construcción Básico: 3,00 Índice de Construcción Adicional: 3,01 Índice de Construcción Solicitado: 6,01 La altura máxima permitida en el predio es de

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

que sobrepasen la altura máxima permitida señalada en las presentes fichas, se deberá contar con concepto previo de la Secretaría Distrital de Planeación. Tipología edificatoria: Continua. NOTA 3: Para los usos industriales clasificados como medio o alto impacto ambiental, cuando colinden con áreas de actividad residencial, rige aislamiento lateral de 10, 00 metros. Antejardín: No se exige (nota artículo 352 190/2004). Voladizos: Se permiten Sótano y Semisótanos: No se permiten Subdivisión predial mínima: Se permite la subdivisión siempre y cuando no se generen predios con frente menor a 15 m y área de 600 m², sin perjuicio de dimensiones menores aprobadas y amparadas por licencias de urbanismo y construcción anteriores a la presente reglamentación.	84 metros y de veinte (20) pisos, artículo 10 Decreto Distrital 804 de 2018
---	--

Edificabilidad	MARCO NORMATIVO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA Decreto Distrital 317 de 2011 y 497 de 2012, UPZ No. 108 Zona Industrial.	MARCO NORMATIVO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL
Área del Predio Original	6.546,43 m2	6.546,43 m2
Índice de Construcción	3,00 Original	6,01 Final Propuesto
Edificabilidad	19.639,29 m2	39.344,04 m2 (Según ICF Propuesto)
Altura máxima	4 pisos	84 m (Decreto 804 de 2018)
Número máximos de Pisos	4	20

CARGAS URBANÍSTICAS	
NO APLICA	Generación de espacio público y vías mediante la entrega de suelo en sitio y pago compensatorio para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, según el Decreto Distrital 804 de 2018 (artículo 23 y 24)

4. HECHOS GENERADORES

4.1 ESTABLECIMIENTO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE 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 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 participación en plusvalía por; “(...) **La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo (...)**”, no se presenta modificación al régimen de usos por cuanto no se están autorizando nuevos usos: el uso de vivienda y de comercio vecinal o zonal, se contemplaba en la ficha reglamentaria de usos de la UPZ No. 108 Zona Industrial y en tal sentido **NO** configura hecho generador de participación en plusvalía por este ítem.

4.2 AUTORIZACIÓN DE UN MAYOR APROVECHAMIENTO DE SUELO EN EDIFICACIÓN

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 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 (...)**”

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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:

«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 reglamentaciones aplicables (sic) antes de la expedición del presente Decreto». Subrayado fuera de texto

Por otra parte, la edificabilidad adicional a la básica está compensada con **Cargas Urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público** en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido en el Decreto Distrital 804 de 2018.

5. CONCLUSIONES

En conclusión, con el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana Avenida Colón”, **NO** se presenta “**establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo** de conformidad a la UPZ No. 108 Zona Industrial y lo planteado en el Plan Parcial y **NO** se presenta tampoco “**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**”

Cordialmente,


DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ
Subsecretaria de Planeación Territorial

Vo Bo: **Diego Mauricio Cala Rodríguez**
Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo

Proyecto: **Andrea Sandoval Cardona**
Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

Reviso: **Paulina Isabel Pérez**
Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.