

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

Plan Parcial n.º 10 – “EL ROSARIO”
Localidad de Usaquén
(Julio 12 de 2023)

CONSIDERACIONES PREVIAS:

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma, se realiza con el fin de determinar la configuración de hechos generadores de plusvalía como resultado de la adopción del Plan Parcial n.º 10 “El Rosario” ubicado en la localidad de Usaquén, según formulación presentada mediante radicación SDP n.º 1-2017-70237 del 20 de diciembre de 2017; radicación de la formulación ajustada según oficio de observaciones, SDP n.º 1-2018-61344 del 18 de octubre de 2018; y radicación SDP n.º 1-2019-76824 del 18 de noviembre de 2019, alcance a la formulación ajustada presentada bajo el radicado SDP n.º 1-2018-61344 del 18 de octubre de 2018 con el que se precisaron aspectos sobre el diagnóstico, la formulación y los componentes de movilidad, espacio público y equipamientos.

El fundamento de la decisión se sustenta en las definiciones de hecho generador de plusvalía, aprovechamiento del suelo y cambio de uso contenidos en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, el Decreto Distrital 088 del 2017 y el Decreto Distrital 803 de 2018.

LEY 388 DE 1997

“Artículo 74. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

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

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano. (Clasificación del suelo de la norma anterior a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y la norma actual).
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. (artículo 434 "Definición de las zonas con efecto de plusvalía por asignación de nueva área de actividad" del Decreto Distrital 190 de 2004).
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez".

En concordancia con el marco normativo nacional, el Distrito Capital reglamentó los hechos generadores y la participación en plusvalía de la siguiente manera:

HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA

El artículo 2 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, modificado por los artículos 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008 y 3 del Acuerdo Distrital 118 de 2003, sobre los hechos generadores dispuso:

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

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

INFORMACIÓN PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALÍA

Por otra parte, el artículo 5º del Decreto Distrital 803 de 2018. "Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación,

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía”, establece que la Secretaría Distrital de Planeación –SDP–, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas, deberá suministrar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la siguiente información para el cálculo del efecto de plusvalía:

- “5.1. Copia de la reglamentación urbanística aplicable o existente en la zona o subzona beneficiaria de la participación en la plusvalía con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen.
- 5.2. Copia de las normas urbanísticas vigentes de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía con la cartografía correspondiente donde se delimiten las zonas o subzonas beneficiarias.
- 5.3. Cartografía en la que se identifique las zonas o subzonas beneficiarias de la acción urbanística.
- 5.4. Estudio comparativo de norma que sirvió de sustento para la determinación del correspondiente hecho generador de la participación en plusvalía.”

Esta información es el soporte urbanístico con el cual la Secretaría Distrital de Planeación realiza el análisis comparativo de la norma urbanística aplicable antes y después de una acción urbanística, para determinar la configuración de un hecho generador de plusvalía. Este insumo constituye la información específica de norma, con el cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, adelanta el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía.

1. ACCIONES URBANÍSTICAS A COMPARAR.

El régimen normativo anterior a la adopción del plan parcial es la reglamentación contenida en el Acuerdo 6 de 1990 y sus actos administrativo complementarios, a saber:

- a. Decreto Distrital 271 de 1997 *“Por el cual se asigna el tratamiento de incorporación, se establecen normas específicas a los predios del área suburbana del Corredor Regional de acceso al Distrito Capital, Autopista del Norte o Paseo de los Libertadores y se dictan otras disposiciones.”*

Con base en las anteriores consideraciones, la configuración del hecho generador depende de una decisión contenida en una acción urbanística que autoriza específicamente a destinar el predio o inmueble a un uso más rentable o para incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor área edificada de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el respectivo Plan de

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

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

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

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

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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LICENCIA URBANÍSTICA / INSTRUMENTO NORMATIVO	HECHO GENERADOR
(...)		

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

De expansión urbana	Plan Parcial	La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de la Participación en Plusvalía por (i) el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y/o por (ii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, sin asunción de cargas generales. En los actos administrativos mediante los cuales se adopten el Plan Parcial, se identificarán las áreas o zonas beneficiarias de los hechos generadores de la Participación en la Plusvalía, con el fin de que se inicie el proceso para su determinación y liquidación.
---------------------	--------------	--

(...)"

De esta forma, para efectos de considerar si con la adopción del Plan Parcial n.º 10 "El Rosario" se configura algún hecho generador de plusvalía, el escenario normativo a comparar lo conforman el Acuerdo 6 de 1990, reglamentado por los Decretos Distritales 834 de 1993 y 271 de 1997, por una parte, y la norma de la acción urbanística consistente en el plan parcial, cuyo fundamento normativo está en los Decretos Distritales 190 de 2004, y 088 de 2017 y demás decretos modificatorios aplicables, por otra parte.

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

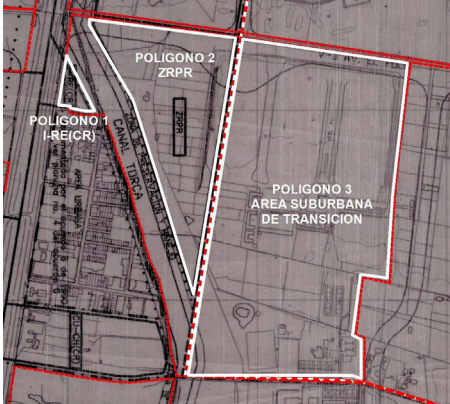
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

2. BASE NORMATIVA.

Acuerdo 6 de 1990 - Áreas Suburbanas de Transición Decreto Distrital 271 de 1997 Incorporación I-RE (CR) Zona Recreativa Privada ZRPR  Fuente: Plano oficial de Zonificación Corredor Vial Autopista Norte Decreto Distrital 271 de 1997 y Acuerdo 6 de 1990	POT - Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 088 de 2017¹ UPZ 1 –Paseo Los Libertadores   Fuente: Propuesta Urbana PP N° 10 "El Rosario"
Acuerdo Distrital 6 de 1990 Artículo 185°.- "Áreas suburbanas. Entiéndase por Área Suburbana la franja de transición, que rodea las áreas urbanas de la ciudad y los núcleos urbanos de corregimientos y veredas, así como las Áreas que se extienden a lo largo de las vías de acceso y en donde coexisten los modos de vida rurales y urbanos, como una prolongación de la vida urbana en el campo. Como regla general el desarrollo de terrenos de las áreas	La UPZ n.º 1 "Paseo Los Libertadores" no ha sido reglamentada; sin embargo, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 088 de 2017 - POZ N CLT, plano n.º 12 de 21, le asigna al predio las siguientes áreas de actividad: • Área de Actividad Dotacional – Zona de Equipamientos Deportivo Recreativo. • Área Urbana Integral –Zona Residencial.

¹ Decretos Reglamentarios: 049 -425 y 571 de 2018 y 417 de 2019.

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

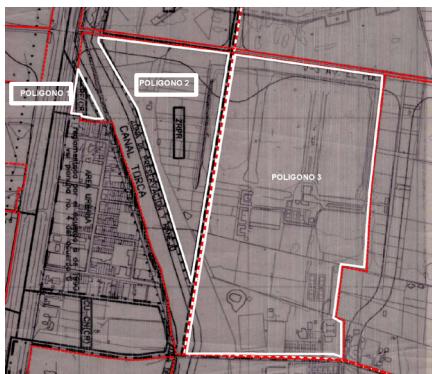
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



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

suburbanas está definido en usos agrícolas mientras no sean incorporados como áreas urbanas, mediante la definición de su desarrollo en usos urbanos, con arreglo al presente Acuerdo. Los terrenos de las áreas suburbanas cuyo desarrollo ha sido definido o se defina en el futuro en usos urbanos, se consideran como áreas urbanas para todos los efectos. El proceso mediante el cual se define el desarrollo de sectores de las áreas suburbanas en usos urbanos, se denomina Proceso de Incorporación de Nuevas Áreas Urbanas”.

Artículo 187°.- “Áreas suburbanas de transición. Son aquellas áreas que por su condición de reservas especialmente preciadas para el desarrollo venidero de la ciudad requieren un manejo especial, con el fin de preservar elementos óptimos para la estructura urbana del futuro y confirmar los sistemas de borde de ciudad”.



Fuente: Plano oficial de Zonificación - Corredor Vial Autopista Norte Decreto Distrital 271 de 1997

POLÍGONO 1

I-RE (CR)

Decreto Distrital 271 del 16/04/1997. Por el cual se asigna el tratamiento de incorporación, se establecen normas específicas a los predios del área suburbana del Corredor Regional de acceso al Distrito Capital, Autopista del Norte o Paseo de los Libertadores y se dictan otras disposiciones

Incorporación Actividad Especializada
Zona Residencial Especial - Corredor Regional

• Área Urbana Integral – Zona Múltiple

El plano n.º 11 de “Tratamientos urbanísticos” le asigna:

• Tratamiento de Desarrollo

• Tratamiento de Consolidación, pero por estar en las condiciones del literal b y d, del Decreto 327/04, aplica el Tratamiento de Desarrollo.

Clasificación del Suelo: Urbano y de Expansión Urbana.

NORMAS DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017.

Cesión Parques y Equipamiento:

Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para el área del predio localizado en tratamiento de desarrollo; en tal sentido, la cesión para parques y equipamiento es del 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: 17% del área neta urbanizable destinada para parques públicos y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público.

Control ambiental: No se contabiliza dentro del área neta urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

NORMAS DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

Decreto Distrital 088 de 2017

USOS

Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los POT. En este sentido, para el desarrollo del Plan Parcial, ubicado en Área Urbana Integral - Zona Residencial, se proponen los siguientes usos específicos:

Principales:

- Supermanzana – SMZ 1
- Comercio y Servicios**
- Vivienda No VIS**

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.**

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

CESIONES PÚBLICAS.

Artículo 12. Cesión Tipo A: 30% del área neta urbanizable.

Características de localización

- Predios con frente a la Autopista Norte
- Predios con frente a chucuas y canales

USOS

Principal:

- Vivienda Agrupación

COMPLEMENTARIOS

- Comercio de cobertura Local
- Institucional local Clase 1

COMPATIBLES

- Comercio Zonal Clase II
- Institucional Clase II

NORMAS VOLUMÉTRICAS

Artículo 13:

Sub-zona	Altura	Índice de Ocupación Básica Bonificación		Densidad Básica Bonificación	
		A	B	A	B
1	Hasta 12 pisos	50	60	75	40
2	Hasta 3 pisos	50	60	75	40



Aplicación del I.O. y densidad básica bonificación

Sub-zona	Aislamiento contra vecinos	Aislamiento entre edificaciones	Antejardin
1	Un ½ de la altura	Una vez la altura	10 mts
2	5 metros	10 metros	5 mts

Parágrafo 1º.- La subzona 1 comprende aquellos predios que tengan frente sobre la Autopista Norte y/o frente a las Chucuas de Guaymaral y Laguna de los Cementerios en una franja de 60 metros de ancho, contados a partir del paramento de construcción con una dimensión máxima de bloque permitida de 40 metros. La subzona 2 comprende las áreas restantes.

Densidad: Es el número de viviendas que se pueden desarrollar por hectárea neta urbanizable.

BONIFICACIÓN

Artículo 14: Bonificaciones. Se rigen por lo establecido en el artículo 25 del Acuerdo número 31 de 1996 y serán

- Supermanzanas: SMZ 2 – SMZ3 – SMZ4
Dotacional Educativo

- Supermanzana – SMZ 5
Dotacional recreativo

Manzana	Uso
MZ 1	Vivienda No VIS
	Comercio vecinal
MZ 2	Vivienda VIS
	Comercio vecinal
MZ 3	Vivienda VIS
	Vivienda VIP
	Comercio vecinal
MZ 4	Vivienda VIP
	Comercio vecinal
MZ 5	Vivienda No VIS
	Comercio vecinal
MZ 6	Vivienda No VIS
	Comercio vecinal

NORMAS VOLUMÉTRICAS

El índice de construcción adicional al básico, al que se accede sólo por aportes de carga general, y el índice de ocupación en los usos propuestos, son los establecidos en los artículos 79 y 127 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Manzana	Producto inmobiliario	Índices de construcción (Nota 1)		
		Básico	Adicional	Total
Supermanzana - SMZ 1 MULTIPLE	Servicio y comercio	0,20	2,55	2,75
	Vivienda No VIS	0,20	2,00	2,20
Manzana - MZ 1 UNIV	Vivienda No VIS	0,20	2,00	2,20
	Comercio Vecinal No Vis	0,20	2,55	2,75
Manzana - MZ 2 VIS	Vivienda VIS	0,20	2,00	2,20
	Comercio Vecinal Vis	0,20	2,55	2,75
Manzana - MZ 3 VIS Y VIP A	Vivienda VIS	0,20	2,00	2,20
	Comercio Vecinal Vis	0,20	2,55	2,75
Manzana - MZ 3 VIS Y VIP B	Vivienda VIP	0,20	1,10	1,30
	Comercio Vecinal Vip	0,20	2,55	2,75
Manzana - MZ 4 VIP	Vivienda VIP	0,20	1,10	1,30

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

aplicables previo cumplimiento de las disposiciones allí descritas.

POLIGONO 2

Zona Recreativa Privada - ZRPR

Decreto Distrital 271 del 16/04/1997. *Por el cual se asigna el tratamiento de incorporación, se establecen normas específicas a los predios del área suburbana del Corredor Regional de acceso al Distrito Capital, Autopista del Norte o Paseo de los Libertadores y se dictan otras disposiciones.*

Artículo 7°.- Zonas Recreativas de Uso Privado. Hacen parte de ellas los Clubes y Predios de uso recreativo privado o restringido, los cuales aparecen localizados en el plano oficial de zonificación del presente Decreto, con el polígono ZRPR (Zona Recreativa Privada). Aquellos que en el futuro se desarrollen con estos usos, requerirán estudio previo y aprobación de anteproyecto ante el Departamento de Planeación Distrital.

POLIGONO 3

Acuerdo 31 del 10/12/1996. *Por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del borde norte y nororiental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., (...).*

Artículo 8°. *Zonas de Reglamentación.* Para efectos de la presente reglamentación, se establecen las siguientes zonas:

(...)

Zona N° 3:

Norte: Av. Los Arrayanes

Oriente: Av. Alberto Lleras Camargo.

Sur. Perímetro de Servicios

Occidente: Línea a 500 mts del eje oriental de la Av. Paseo de los Libertadores

(...)

Zonas Recreativas

	Comercio Vecinal Vip	0,20	2,55	2,75
Manzana - MZ 5 SEFAIR	Vivienda No VIS	0,20	2,00	2,20
	Comercio Vecinal No Vis	0,20	2,55	2,75
Manzana - MZ 6 CASAMATA	Vivienda No VIS	0,20	2,00	2,20
	Comercio Vecinal No Vis	0,20	2,55	2,75
Supermanzana - SMZ 2 UNIV	Dotacional educación	0,18	3,32	3,50
Supermanzana - SMZ 3 UNIV	Dotacional educación	0,18	3,32	3,50
Supermanzana - SMZ 4 UNIV	Dotacional educación	0,18	3,32	3,50
Supermanzana - SMZ 5 CASAMATA (Ver Nota 2)	Dotacional recreativo	0,18	0,00	0,18

Nota 1: El Índice de Construcción para las SMZ 2, SMZ 3, SMZ 4 y SMZ 5, se calculan sobre Área Útil. Para los usos de vivienda, comercio y servicios, el índice de construcción se calcula sobre Área Neta Urbanizable.

Nota 2: No se consideró Índice de Construcción Adicional para las SMZ 5, correspondiente al Club Casamata, por cuanto es un dotacional existente, con carácter de permanencia.

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/link/EstadoTrámite. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

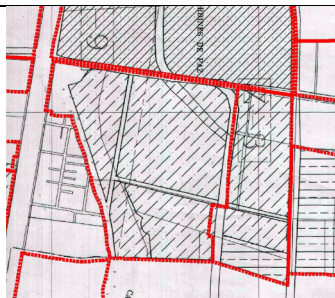
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*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*



Fuente: Parte de la Plancha 2 de 4 Nivel de Zonificación

Artículo 21°. Carácter de las Normas del Tercer Nivel.

(...)

Las disposiciones sobre usos y zonificación señaladas en este acuerdo son indicativas y serán precisadas en los planes parciales urbanos y en el Decreto de asignación de tratamiento que lo adopte, mediante la delimitación de subzonas y ejes de tratamiento, dentro de las pautas del presente plan de ordenamiento y las señaladas por el Acuerdo 6 de 1990.

No cuenta con decreto de incorporación que definiera la reglamentación específica.

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

En cuanto a la clasificación del suelo, según el artículo 433 del Decreto Distrital 190 de 2004 para los polígonos 1 y 2 se determina lo siguiente:

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

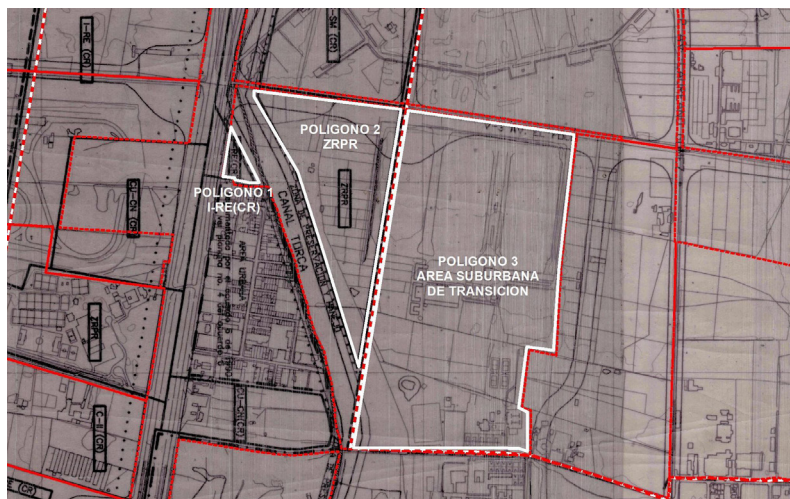
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*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*



Identificación de los Polígonos 1, 2 y 3

3.1 CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

POLÍGONO 1 y POLÍGONO 2:

Para los polígonos 1 y 2, en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 aplicaba el marco normativo del Decreto Distrital 271 de 1997² en el cual se definió la condición de suelo urbano para dichos polígonos; en el escenario normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 088 de 2017, corresponde a suelo urbano.

De acuerdo con el análisis realizado en los dos escenarios normativos y conforme a lo establecido en el artículo 433 del Decreto Distrital 190 de 2004, se concluye que, para estos polígonos, con la adopción del Plan Parcial N° 10 “El Rosario”, **NO SE CONFIGURA UN HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

² Por el cual se asigna el tratamiento de incorporación, se establecen normas específicas a los predios del área suburbana del Corredor Regional de acceso al Distrito Capital, Autopista del Norte o Paseo de los Libertadores y se dictan otras disposiciones”, **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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

POLÍGONO 3:

Para el polígono 3, en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 aplicaba el marco normativo del Acuerdo Distrital 031 de 1996³, en el marco del cual el proceso de incorporación a suelo urbano debía realizarse posteriormente, proceso que debía concretarse con la expedición del decreto de incorporación correspondiente y que no se surtió para este caso, **por lo que se mantuvo la condición de suelo suburbano de transición para este polígono.**

En el escenario normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 088 de 2017, el polígono 3 **corresponde a suelo de expansión urbana y la incorporación a suelo urbano se viabiliza a través de la adopción del plan parcial.**

De acuerdo con el análisis realizado en los dos escenarios normativos y conforme a lo establecido en el artículo 433 del Decreto Distrital 190 de 2004, se concluye que para este polígono en la adopción del Plan Parcial N° 10 “El Rosario”, **SÍ SE CONFIGURA UN HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

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

De otra parte, en cuanto a la definición de hecho generador de plusvalía por establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, asignación de nueva área de actividad, establecida en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se determinó lo siguiente:

POLÍGONO 1:

En el escenario del Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 271 de 1997, el polígono 1 se encontraba en Tratamiento de Incorporación - **Área de Actividad Especializada - Zona Residencial Especial** en el marco de lo cual se definieron, para el área urbanizable, los usos de vivienda en agrupación, comercio local y zonal Clase II. Por otra parte, la reglamentación definida por el Decreto Distrital 088 de

³ “Por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del borde norte y nororiental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la preservación, protección y adecuación uso de las áreas que conforman dichos sistemas y se dictan otras disposiciones

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

2017, y por ende, la propuesta del Plan Parcial viabiliza el desarrollo de usos del suelo propios de un **Área Urbana Integral, Zona Múltiple**. De acuerdo con el análisis realizado en los dos escenarios normativos y conforme a lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se concluye que para el polígono 1 **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**.

POLÍGONO 2:

El área donde se localiza este polígono, correspondiente a Zona Recreativa Privada; se encontraba reglamentada por las normas del Acuerdo 6 de 1990 y por el Decreto Distrital 271 de 1997, según el cual, dicho polígono se encontraba en el Primer Nivel de Zonificación. El Artículo 3° del Decreto Distrital 271 de 1997 definía los elementos que integraban el Primer Nivel de Zonificación así:

"II. ZONIFICACIÓN

A. PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN

Artículo 3°.- Elementos. El primer nivel de Zonificación está comprendido por los elementos identificados con los polígonos ZPSH (Zona de Preservación del Sistema Hídrico), ZRPR (Zona Recreativa Privada) y las vías del Plan Vial Arterial, los cuales aparecen señalados en el plano oficial de zonificación No. 1 el cual hace parte integral del presente Decreto." Subrayado fuera del texto.

Específicamente, el área identificada como **Zona Recreativa Privada - ZRPR**, según el Decreto 271 de 1997, Artículo 7° podía destinarse al uso recreativo privado, requiriendo estudio previo, y aprobación del anteproyecto por parte del Departamento de Planeación Distrital:

"Artículo 7°.- Zonas Recreativas de Uso Privado. Hacen parte de ellas los Clubes y Predios de uso recreativo privado o restringido, los cuales aparecen localizados en el plano oficial de zonificación del presente Decreto, con el polígono ZRPR (Zona Recreativa Privada). Aquellos que en el futuro se desarrollen con estos usos, requerirán estudio previo y aprobación de anteproyecto ante el Departamento de Planeación Distrital." Subrayado fuera del texto.

Según lo señalado antes, para el área del Polígono 2, con el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 271 del 16/04/1997, **no se contemplaban aprovechamientos**

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

urbanísticos, pues tenía restringida la posibilidad de urbanizarse, al estar destinado a zona recreativa de carácter privado.

Por su parte, en la reglamentación definida por el Decreto Distrital 088 de 2017 y la propuesta del Plan Parcial, el polígono 2 se ubica en **Área de Actividad Urbana Integral, Zona Múltiple; en Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial; y en Área de Actividad Dotacional, Zona de Equipamientos Deportivo Recreativo.**

Al respecto se debe tener en cuenta lo indicado en el párrafo del **ARTÍCULO 91 Áreas de actividad**, del Decreto Distrital 088 de 2017, Adicionado por el art. 7, Decreto 049 de 2018, donde se establece que todos los usos permitidos en los predios que conformen el polígono delimitado se permiten en la totalidad del área de planificación del plan parcial ⁴.

De acuerdo con el análisis realizado en los dos escenarios normativos, y conforme a lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se concluye que para el polígono 2 **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**

POLÍGONO 3:

Para el polígono 3, en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 aplicaba el marco normativo del Acuerdo Distrital 031 de 1996, en el marco del cual el proceso de incorporación a suelo urbano debía realizarse posteriormente, proceso que debía concretarse con la expedición del decreto de incorporación correspondiente y que no se surtió para este caso, **por lo cual no le estableció de manera específica la posibilidad de desarrollar usos urbanos.**

⁴ ARTÍCULO 91 Áreas de actividad.

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

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

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

Por su parte, bajo la normativa POT, Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017, el área referida a través de la propuesta urbanística del Plan Parcial se encuentra en Área Urbana Integral – Zona Residencial, y Área Urbana Dotacional - Zona de Equipamientos Deportivo, Recreativo, con lo que se permite desarrollar los usos urbanos definidos en el numeral 2 “BASE NORMATIVA” del presente estudio.

Al respecto se debe tener en cuenta lo señalado en el Artículo 91 del Decreto 088 de 2017 y sus decretos modificatorios, donde se establece que todos los usos permitidos en los predios que conformen el polígono delimitado, se permiten en la totalidad del área de planificación del plan parcial⁵.

De acuerdo con el análisis realizado en los dos escenarios normativos y conforme con lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se concluye que para el polígono 3 **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**

4. POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD.

El cálculo del potencial de edificabilidad en el plan parcial, se realiza de acuerdo con la norma específica que aplica en los correspondientes escenarios normativos.

⁵ ARTÍCULO 91 Áreas de actividad.

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

(...)

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

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

*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*

a) Configuración del área útil.

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN		ACUERDO DISTRITAL 06 DE 1990			POT - Decreto Distrital 190/2004- Decreto Distrital 088/17
Normas Urbanísticas		Polígono 3 Acuerdo Distrital 6 de 1990 Áreas Suburbanas de Transición (artículos 185/187)	Decreto Distrital 271 de 1997		Área Urbana Integral - Zona Residencial. AUI -Zona múltiple Zona de Equipamiento Deportivo y Recreativo
			Polígono 2 ZPRR Zona Privada Recreativa	Polígono 1 Incorporación Actividad Especializada Zona Residencial Especial - Corredor Regional I-RE (CR)	
1	ÁREA BRUTA*	402.056,54	212.512,69	7.997,76	622.566,99
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	-	-	431	48.591,37
2.1	Canal Torca - EAAB	1.560	46.600	-	48.160,13
2.2	Malla Vial Existente Av. Paseo Los Libertadores	-	-	431,24	431,24
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	402.056,54	212.512,69		573.975,62
4	SUELO DE CARGA GENERAL	116.502,90	36.607,59	-	148.725,58
4.1	Malla vial arterial	58.251,45	36.607,59	-	93.423,21
4.1.1	Intersección Av. Paseo Los Libertadores sobre Autopista Norte	-	4.856,54		4.856,54
4.1.2	Intersección Av. Paseo Los Libertadores sobre Avenida El Polo		9.486,85		9.486,85
4.1.3	Avenida El Polo - Tramo 1		9.208,27		9.208,27
4.1.4	Intersección Avenida El Polo con Avenida Santa Bárbara	7.584,61	6.527,51		17.153,57
4.1.5	Avenida El Polo - Tramo 2	16.712,91			16.712,91
4.1.6	Avenida Santa Bárbara Tramo 1 Norte	5.353,60			10.586,18
4.1.7	Avenida Santa Bárbara Tramo 2 Ronda	2.105,55			0,00

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
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

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN		ACUERDO DISTRITAL 06 DE 1990		POT - Decreto Distrital 190/2004- Decreto Distrital 088/17	
Normas Urbanísticas		<u>Polígono 3</u> Acuerdo Distrital 6 de 1990 Áreas Suburbanas de Transición (artículos 185/187)	Decreto Distrital 271 de 1997		Área Urbana Integral - Zona Residencial. AUI -Zona múltiple Zona de Equipamiento Deportivo y Recreativo
			<u>Polígono 2</u> ZPRR Zona Privada Recreativa	<u>Polígono 1</u> Incorporación Actividad Especializa da Zona Residencial Especial - Corredor Regional I-RE (CR)	
4.1.8	Avenida Santa Bárbara Tramo 3 Sur	9.568,00	6.527,51		1.408,19
4.1.9	Avenida Jorge Uribe Botero - Tramo 1	14.436,21			0,00
4.1.10	Avenida Jorge Uribe Botero - Tramo 2 en Ronda	1.083,29			0,00
4.1.11	Avenida Jorge Uribe Botero - Tramo 3	1.407,27	0,93		0,00
4.2	Estructura Ecológica Principal – EEP (ZMPA Canal Torca/ Quebrada Tibabita)	3.031,32	18.119,98	1.972,07	23.123,37
4.2.0.1	Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA - Canal Torca Oriental	3.031,32	16.025,92		19.057,24
4.2.0.2	Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA - Canal Torca Occidental			1.972,07	1.972,07
4.2.0.3	Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA - Canal Torca Desvío Norte		2.094,06		2.094,06
4.3	Ronda Quebrada Tibabita	36.151,82	7.467,81	-	39.340,67
4.3.0.1	Ronda Quebrada Tibabita Occidental	12.059,39	7.467,81		12.059,40
4.3.0.2	Ronda Quebrada Tibabita Central	23.236,31			23.236,31
4.3.0.3	Ronda Quebrada Tibabita Oriental	856,12			856,12
	Avenida Santa Bárbara Tramo 2 Ronda	1.083,29			2.105,55
	Avenida Jorge Uribe Botero - Tramo 2 en Ronda	1.083,29			1.083,29

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/link/EstadoTrámite. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN		ACUERDO DISTRITAL 06 DE 1990		POT - Decreto Distrital 190/2004- Decreto Distrital 088/17
Normas Urbanísticas		Decreto Distrital 271 de 1997		Área Urbana Integral - Zona Residencial. AUI -Zona múltiple Zona de Equipamiento Deportivo y Recreativo
		Polígono 3 Acuerdo Distrital 6 de 1990 Áreas Suburbanas de Transición (artículos 185/187)	Polígono 2 ZPRR Zona Privada Recreativa	Polígono 1 Incorporación Actividad Especializada Zona Residencial Especial - Corredor Regional I-RE (CR)
4.4	Equipamiento Metropolitano de Salud	-	-	-
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	285.553,64	175.905,10	5.163,22
6	Área Control Ambiental	20.488,79	3.502,01	737,91
7	Área Base Cálculo de Cesiones			
8	Cesión Parques y Equipamientos			
9	Cesión Malla Vial local	43.225,21	16.834,55	
10	Cesiones (30%) de ANU			1.548,96
11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS	63.714,00	20.336,56	2.286,88
12	ÁREA ÚTIL TOTAL	178.631,34	63.722,80	2.884,47

Notas:

*Área Bruta para todos los escenarios normativos. Para generar escenarios normativos comparables, se asume en los escenarios normativos cobijados por el Acuerdo 6 de 1990, el área bruta del proyecto urbanístico presentado para la formulación del plan parcial, separando las porciones de suelo en correspondencia con cada norma específica.

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

b) Configuración del área construida.

El cálculo del potencial de edificabilidad en el plan parcial se realiza de acuerdo con el potencial permitido en el escenario del Acuerdo 06 de 1990 - Decreto Distrital 271 de 1997, por una parte, y el máximo autorizado con la norma del Plan Parcial,

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

por otra. En este sentido, la edificabilidad propuesta en el plan parcial, es producto del reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus reglamentarios según el producto inmobiliario planteado.

Escenario normativo Acuerdo Distrital 6/90 - Decreto Distrital 271 de 1997:

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN		ACUERDO 6 DE 1990		
Normas Volumétricas		<u>Polígono 3</u> Áreas Suburbanas de Transición - Art 185 y 187	<u>Polígono 2</u> ZPRR Zona Privada Recreativa	<u>Polígono 1</u> Decreto Distrital 271 de 1997
		Acuerdo 06 de 1990		I-RE (CR) Incorporación Actividad Especializada
Área Neta Urbanizable	m2	Nota	Nota	5.163,22
Área Útil Vivienda	m2			
Área Útil Comercio - Industrial - Bodega	m2			—
Índice de Construcción				
Índice de Ocupación.				0,75
Número de Pisos				12
Densidad de viviendas por hectárea neta	Viv./H NU			80
Número total de viviendas	Unidades			41
Tamaño de viviendas en m2	m2/vi v.			*180

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

Área total construida en Vivienda	m2			7.435
Área total construida en Comercio	m2			0
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	m2	0,0	0,0	7.435,03

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

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

** En la Zona Privada Recreativa ZPRR, no hay aprovechamientos urbanísticos, dado que se podría equiparar con un parque privado.

Escenario normativo Decreto Distrital 088 de 2017 – Lagos de Torca:

Los índices de ocupación y construcción máximos permitidos para los planes parciales son los establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018. Los índices establecidos para el Plan Parcial n.º 10 “El Rosario” son los siguientes:

7. Aprovechamientos urbanísticos propuestos														
								índice de Construcción			Área Construida			
UG / UAU	Manzana	Producto inmobiliario	Área útil manzana	Área útil manzana por Uso	Participación área útil sobre total UG/UAU	I.O.	Área neta urbanizable manzana (área base cálculo edificabilidad para usos diferentes a dotacionales)	Básico	Adicional	Total	Básica	Adicional	Total área construida por producto inmobiliario	Total por Manzana / Lote
			M2	M2	%		M2				M2	M2	M2	
UG 1	Supermanzana - SMZ 1 MULTIPLE	Servicio y comercio	19.667,10	14.819,64	20,77%	0,80	27.411,05	0,20	2,55	2,75	5.482,21	69.898,17	75.380,38	95.105,71
		Vivienda No Vis		4.847,46		0,60	8.966,06	0,20	2,00	2,20	1.793,21	17.932,12	19.725,33	
UG 1	Manzana - MZ 1 UNIV	Vivienda No Vis	14.412,51	14.412,51	15,22%	0,60	26.657,99	0,20	1,97	2,20	5.331,60	52.595,36	57.926,96	58.647,99
		Comercio Vecinal No Vis						0,00	0,027		0,00	720,63	720,63	
UG 1	Manzana - MZ 2 VIS	Vivienda Vis	11.359,87	11.359,87	12,00%	0,80	21.011,70	0,20	1,97	2,20	4.202,34	41.455,41	45.657,75	46.225,74

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

7. Aprovechamientos urbanísticos propuestos														
								índice de Construcción			Área Construida			
UG / UAU	Manzana	Producto inmobiliar io	Área útil manzana	Área útil manzana por Uso	Particip ación área útil sobre total UG/UA U	I.O.	Área neta urbanizable manzana (área base cálculo edificabilidad para usos diferentes a dotacionales)	Básico	Adici onal	Total	Básica	Adicional	Total área construida por producto inmobiliario	Total po Manzan / Lote
			M2	M2	%		M2				M2	M2	M2	
		Comercio Vecinal Vis									0,00	0,027	0,00	567,99
UG 1	Manzana - MZ 3 VIS Y VIP A	Vivienda VIS	8.000,00	8.000,00	8,45 %	0,80	14.797,14	0,20	1,97	2,20	2.959,43	29.194,28	32.153,71	32.553,71
		Comercio Vecinal Vis						0,00	0,027		0,00	400,00	400,00	
UG 1	Manzana - MZ 3 VIS Y VIP B	Vivienda VIP	8.000,00	8.000,00	8,45%	0,80	14.797,14	0,20	1,08	1,30	2.959,43	16.036,86	18.996,28	19.236,88
		Comercio Vecinal Vip						0,00	0,016		0,00	240,00	240,00	
UG 1	Manzana - MZ 4 VIP	Vivienda VIP	11.359,87	11.359,87	12,00%	0,80	21.011,70	0,20	1,08	1,30	4.202,34	22.772,07	26.974,41	27.315,11
		Comercio Vecinal Vip						0,00	0,016		0,00	340,80	340,80	
UG 1	Manzana - MZ 5 SEFAIR	Vivienda No VIS	9.661,07	9.661,07	10,20%	0,60	17.869,53	0,20	1,97	2,20	3.573,91	35.256,00	38.829,91	39.312,96
		Comercio Vecinal No VIS						0,00	0,027		0,00	483,05	483,05	
UG 1	Manzana - MZ 6 CASAMAT A	Vivienda No VIS	12.243,84	12.243,84	12,93%	0,60	22.646,73	0,20	1,97	2,20	4.529,35	44.681,27	49.210,61	49.822,61
		Comercio Vecinal No VIS						0,00	0,027		0,00	612,19	612,19	
Total UG 1			94.704,26	94.704,26	100,00%		175.169,04						368.220,01	368.220,01
	Superman zana - SMZ 2 UNIV	Dotaciona I educación	37.858,74	37.858,74	38,66%	0,60	37.858,74	0,18	3,32	3,50	6.814,57	125.691,02	132.505,59	
	Superman zana - SMZ 3 UNIV	Dotaciona I educación	22.706,86	22.706,86	23,19%	0,60	22.706,86	0,18	3,32	3,50	4.087,23	75.386,78	79.474,01	
	Superman zana - SMZ 4 UNIV	Dotaciona I educación	37.358,63	37.358,63	38,15%	0,60	37.358,63	0,18	3,32	3,50	6.724,55	124.030,65	130.755,21	
Total UG 2			97.924,23	97.924,23	100,00%		97.924,23						342.734,81	
	Superman zana - SMZ 5 CASAMAT A	Dotaciona I recreativo	49.725,72	49.725,72	100,00%	0,60	49.725,72	0,18	0,00	0,18	8.950,63	0,00	8.950,63	
Total UG 3			49.725,72	49.725,72	100,00%		49.725,72						8.950,63	

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

7. Aprovechamientos urbanísticos propuestos														
								Índice de Construcción			Área Construida			
UG / UAU	Manzana	Producto inmobiliario	Área útil manzana	Área útil manzana por Uso	Participación área útil sobre total UG/UAU	I.O.	Área neta urbanizable manzana (área base cálculo edificabilidad para usos diferentes a dotacionales)	Básico	Adicional	Total	Básica	Adicional	Total área construida por producto inmobiliario	Total por Manzana / Lote
			M2	M2	%		M2				M2	M2	M2	
TOTAL PLAN PARCIAL			242.354,21	242.354,21			322.818,99						719.905,44	

* En este ejemplo las manzanas 5, 6 y 7 son un solo proyecto urbanístico

** El área de suelo para el cálculo del índice de construcción varía según el uso. Para los usos de vivienda, comercio y servicios el índice de construcción se calcula sobre área neta urbanizable. Para el uso dotacional, el cálculo del índice de construcción se realiza sobre el área útil.

*** El índice de construcción máximo por uso para los usos de vivienda, comercio y servicios está dado en el artículo 127 del Decreto 88 de 2017. Para los usos Dotacionales el índice de construcción máximo se presenta en el artículo 79 del Decreto 88 de 2017.

Notas Cuadro Anterior:

Nota 1. Al índice de construcción adicional solo se accede por aportes de carga general.

Nota 2. Los índices de ocupación contemplados en el cuadro anterior se calcularon sobre el área útil y los índices de construcción sobre el área neta urbanizable. Para su correcta aplicación, en el marco del licenciamiento urbanístico, se deben tener en cuenta las condiciones del artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 3. La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los usos dotacionales es la establecida en el artículo 79 "Edificabilidad para usos dotacionales" del Decreto Distrital 088 de 2017.

De acuerdo con los datos anteriores, se presenta el Comparativo de Edificabilidad en los dos escenarios:

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas	ACUERDO DISTRITAL 6 DE 1990			POT / Decreto Distrital 88 de 2017	
	Áreas Suburbanas de Transición - Art 185 y 187	Decreto Distrital 271 de 1997		Área Urbana Integral - Zona Residencial	
	Acuerdo 06 de 1990	Polígono 2 ZPRR Zona Privada Recreativa	I-RE (CR) Incorporación Actividad Especializada		
Área Construida	0,00	0,00	2.534,83	**I.C. Básico	0,20 sobre A.N.U.
				**I.C. Adicional	VIP: 1,10 VIS: 2,00 No VIS: 2,00

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
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

					Comercio y Servicios: 2,55
Área Construida Total	2.534,83			719.905.44	
Nota:					
(*) El área construida en el escenario POT – Ciudad Lagos de Torca (CLT), corresponde al índice de construcción máximo al que podría llegar el proyecto, incluyendo producto inmobiliario VIS y VIP.					
(**) El hecho generador del presente estudio contempla la existencia de índices básicos y adicionales, establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017.					

COMPARATIVO DE NORMA			
ESCENARIO NORMATIVO	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA NETA URBANIZABLE	INDICE DE CONSTRUCCION
Con normas del Decreto Distrital 271 de 1997 (Acuerdo 6 de 1990)	7.435,04	361.180,70	0,02
Con normas del Plan Parcial Decreto Distrital 088 de 2017 (*) (**)	719.905,44	361.180,70	1,99
* El área de suelo para el cálculo del índice de construcción varía según el uso. Para los usos de vivienda, comercio y servicios el índice de construcción se calcula sobre el área neta urbanizable. Para el uso dotacional, el cálculo del índice de construcción se realiza sobre el área útil.			
** El índice de construcción máximo por uso para los usos de vivienda, comercio y servicios está dado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017. Para los usos Dotacionales el índice de construcción máximo se presenta en el artículo 79 del Decreto Distrital 088 de 2017.			

De acuerdo con el análisis de los potenciales de edificabilidad, para el Plan Parcial No. 10 “El Rosario”, **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el índice de construcción (promedio vivienda comercio y equipamientos) representado en el área total construida con las normas del Plan Parcial, es **MAYOR** en comparación con el índice de construcción representado en el área construida que resulta de aplicar el escenario de las normas del Acuerdo 6 de 1990 (Decreto Distrital 271 de 1997, por cuanto al estar destinado a **Zona Recreativa Privada**, no habían normas

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

específicas para su desarrollo, en virtud de lo cual tampoco existían aprovechamientos urbanísticos.

5. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” reglamentado por el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, define un sistema de reparto de cargas y beneficios⁶, en el cual la edificabilidad adicional solo se obtiene por aportes de carga general y recursos en dinero, con el fin de asegurar la financiación necesaria para la adquisición de suelos y ejecución de obras de carga general.

5.1 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

La edificabilidad adicional asociada a los productos inmobiliarios que se desarrollarán en las Unidades de Gestión del Plan Parcial No. 10 “El Rosario”, garantizarán el aporte de la cesión de suelo para el componente de carga general según lo establecido en el artículo 168 del Decreto Distrital 088 de 2017 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca”, adicionado por el artículo 21 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Ítem	Producto Inmobiliario Tipo						Total
	Vivienda NO VIS (m2)	Vivienda VIS (m2)	Vivienda VIP (m2)	Dotacional (m2)	Comercio Vecinal (m2)	Servicio y Comercio (m2)	
Edificabilidad Básica (Cargas Locales)	15.228,06	7.161,77	7.161,77	26.576,99	-	5.482,21	61.610,80
Edificabilidad Adicional (Cargas Generales)	150.464,75	70.649,69	38.808,93	325.108,44	3.364,66	69.898,17	658.294,64
Área Construida Total	165.692,81	77.811,46	45.970,70	351.685,43	3.364,66	75.380,38	719.905,44

⁶ “Decreto Distrital 088 de 2017, Artículo 166” - Esquema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. Para los predios incluidos en el área del ámbito de aplicación del presente decreto, se establece un sistema de reparto de cargas y beneficios para asegurar la financiación necesaria para la adquisición de suelos y ejecución de obras de carga general, así como la posterior entrega de las mismas y de los beneficios urbanísticos correlativos a tales cargas. De conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, se establece un mecanismo fiduciario bajo las consideraciones señaladas en el presente título”. (Negrilla fuera del texto).

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

5.2 CARGAS GENERALES

En el Plan Parcial No. Plan Parcial No. 10 “El Rosario”, el reparto de cargas y beneficios arroja un total de **137,163.90 URAS⁷** requeridas, para la edificabilidad adicional en el Plan Parcial. El cumplimiento de la carga general en el ámbito geográfico del plan parcial corresponde a **148.725,58 m2**, equivalente a **137.163,90 URAS**.

CARGA GENERAL	ÁREA M2	Art 178 y 179	URAS
SUELO CARGAS GENERALES CANJEABLES POR URA	148.725,58		137.163,90
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	93.423,21		93.423,21
Intersección Av, Paseo Los Libertadores sobre Autopista Norte	4.856,54	1	4.856,54
Intersección Av, Paseo Los Libertadores sobre Avenida El Polo	9.486,85	1	9.486,85
Avenida El Polo - Tramo 1	9.208,27	1	9.208,27
Intersección Avenida El Polo con Avenida Santa Barbara	17.153,57	1	17.153,57
Avenida El Polo - Tramo 2	16.712,91	1	16.712,91
Avenida Santa Bárbara Tramo 1 Norte	10.586,18	1	10.586,18
Avenida Santa Bárbara Tramo 2 Ronda	0,00	1	0,00
Avenida Santa Bárbara Tramo 3 Sur	9.574,49	1	9.574,49
Avenida Jorge Uribe Botero -Tramo 1	14.436,21	1	14.436,21
Avenida Jorge Uribe Botero -Tramo 2 en Ronda	0,00	1	0,00
Avenida Jorge Uribe Botero -Tramo 3	1.408,19	1	1.408,19
Estructura Ecológica Principal - EEP	23.123,37		11.561,69
Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA - Canal Torca Oriental	19.057,24	2	9.528,62
Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA - Canal Torca Occidental	1.972,07	2	986,04
Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA - Canal Torca Desvío Norte	2.094,06	2	1.047,03
Suelo de Infraestructura del Equipamiento Metropolitano de Salud – HSB	32.179,00		32.179,00

⁷ La cantidad de URAS requeridas para la edificabilidad adicional autorizada en el Plan Parcial, es una cifra estimada, que de acuerdo al proceso de licenciamiento está sujeta al rango equivalencias, señalado en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017.

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

CA 11	3.570,54	1	3.570,54
Cesión para parque ZV-10	2.290,22	1	2.290,22
Área útil de equipamiento Metropolitano	26.318,24	1	26.318,24

(*) El total de las URAS puede aumentar si los propietarios se acogen a los beneficios por pronta entrega que se describe en los artículos 179 y 181 del Decreto Distrital 88 de 2017.

5.3 CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES MÍNIMOS PARA VIP Y VIS.

El plan parcial prevé la destinación de suelo útil para vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) de conformidad con el porcentaje establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017, así:

Área Útil Total	Área útil mínima destinada para VIP dentro del plan parcial (m2)	Área útil mínima destinada para VIS dentro del plan parcial (m2)
94.704.26	19.359.87	19.359.87

Nota: El Área útil mínima destinada para VIP y el Área útil mínima destinada para VIS, es del 20% y el 20 % respectivamente (Artículo 139 del Decreto 088 de 2017), sin embargo, la propuesta del Plan Parcial, excede la obligación.

6. CONCLUSIÓN:

El cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial No. 10 “El Rosario”, de la localidad de Usaquén, **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR POR CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CAMBIO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**

En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial No. 10 “El Rosario”, de la localidad de Usaquén, ya que el índice de construcción (promedio vivienda y comercio) representado en el área total construida con las normas del Plan Parcial, es **MAYOR** en comparación con el índice de construcción representado en el el área construida que resulta de aplicar el escenario de las normas del Acuerdo 6 de 1990 (Decreto Distrital 271 de 1997 con las normas del Plan Parcial, es **MAYOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Acuerdo 6 de 1990. En este sentido, **SÍ SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

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

En consecuencia, con la adopción del Plan Parcial No. 10 “El Rosario”, de la localidad de Usaquén, **SÍ SE CONFIGURAN HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.**

7. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL NO. 10 “EL ROSARIO”, POZ NORTE “CIUDAD LAGOS DE TORCA”

En el proceso de cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial No. 10 “El Rosario”, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el ámbito de sus competencias, deberá realizar el cálculo para la determinación de la existencia de efecto plusvalía y la liquidación correspondiente en caso de que haya lugar a ello, de conformidad la reglamentación vigente y el procedimiento establecido para ese fin.

DIEGO CALA

DIEGO MAURICIO CALA

Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Secretaría Distrital de Planeación

Aprobó: Diego Mauricio Cala – Subdirector SRUD – SDP

Revisó: Manuel Hernández Zabarain – PE SRUD – SDP

Alejandra Buitrago – Contratista SRUD – SDP

Elaboró: Arq. Ana Lucía Cruz B. – Contratista SRUD – SDP

Ing. Luis Guillermo Salazar – DDS – SDP (Polígonos de Norma según Cartografía Promotor Plan Parcial)

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.**

*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*