



Asesoría y acompañamiento jurídico especializado para la formulación y adopción del Plan Parcial

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

Preparado para:
Constructora Bolivar S.A.

Calle 134 No. 72-31, Bogotá,
Colombia

Preparado por:
JFP & Asociados – Derecho Urbano

Carrera 13 # 75-25, Bogotá, Colombia

noviembre de 2021

Contenido

Introducción	3
1. Normativa Urbanística Aplicable	3
1.1. Tratamiento urbanístico	4
1.2. Usos del suelo.....	4
1.3. Norma volumétrica.....	7
A. Potencial edificatorio.....	7
B. Norma tipológica	9
1.4. Sistema de reparto de cargas y beneficios	20
A. Cargas Urbanísticas	21
B. Otras obligaciones	24
C. Condiciones relevantes para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.	26
2. Procedimiento administrativo y contenidos mínimos del Plan Parcial	27
2.1. Etapas administrativas y documentación requerida para la adopción del plan	27
A. Iniciativa de los planes parciales.....	27
B. Etapa de formulación y revisión.	28
C. Etapa de concertación y consulta.....	31
2.2. Diagnóstico legal conveniencia solicitud de determinantes urbanísticas.....	32
2.3. Otras determinantes para la formulación definidas en el marco normativo distrital..	32
3. Resumen Conclusiones y Recomendaciones	34

Listado de figuras

<i>Figura 1. Plano subsector de uso UPZ</i>	<i>5</i>
<i>Figura 2. Plano subsector edificabilidad UPZ</i>	<i>8</i>
<i>Figura 3. Condiciones para acceder a edificabilidad adicional</i>	<i>9</i>
Figura 4. Espacio público adoquinado frente Av. Carrera 30.....	22

Listado de tablas

<i>Tabla 1. Usos permitidos UPZ.....</i>	<i>5</i>
<i>Tabla 2. Definiciones índice de construcción.....</i>	<i>7</i>
<i>Tabla 3. Disposiciones variables de habitabilidad.....</i>	<i>19</i>
<i>Tabla 4. Dimensiones permitidas de voladizos</i>	<i>20</i>
<i>Tabla 5. Documentos que deben acompañar la radicación de la formulacion del Plan Parcial .</i>	<i>29</i>
<i>Tabla 6. Incentivos para la construcción de VIS y VIP</i>	<i>34</i>

Introducción

El presente informe corresponde al Diagnóstico Normativo, que es la primera entrega del Componente No. 1 -*SopORTE y acompañamiento jurídico para la formulación y adopción del Plan Parcial* del contrato de prestación y servicios suscrito entre Constructora Bolívar S.A y JFP & Asociados- Derecho Urbano S.A.S. El informe tiene como objetivo presentar un análisis del marco jurídico aplicable para la formulación y adopción del Plan Parcial Bancafé. Para cumplir con este propósito el documento a continuación se desarrolla en dos partes a saber: 1) Norma Urbanística Aplicable y 2) Procedimiento administrativo y contenidos mínimos del plan parcial. Mientras que en la primera parte se presentan las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 621 de 2016 de forma aplicada para el caso en concreto del Plan Parcial Bancafé, en la segunda se identifican cuáles son los procedimientos administrativos que se debe surtir para la adopción del mismo, así como los documentos que acompañan cada procedimiento y las implicaciones que esto tiene sobre los contenidos mínimos que se deben desarrollar en el proceso de formulación. Por último y de forma esquemática se presentan las principales conclusiones y recomendaciones a tener en cuenta para el cumplimiento de las condiciones urbanísticas aplicables a la formulación del proyecto de Plan Parcial.

1. Normativa Urbanística Aplicable

Los predios que hacen parte del ámbito del Plan Parcial se encuentran localizados al interior de las zonas objeto del Decreto Distrital 621 de 2016¹. A través de este acto administrativo se adopta una norma urbanística específica para los desarrollos inmobiliarios en el ámbito de aplicación del decreto, así como las determinantes para la formulación de planes parciales. Esto último en tanto el artículo 33 del acto establece que *“(…) Las normas urbanísticas y el reparto equitativo de cargas y beneficios para la formulación de los Planes Parciales corresponden a las disposiciones establecidas en este Decreto (...) siempre y cuando se proponga un ICf menor o igual a 9.0”*. Como se ha establecido a partir de las mesas de trabajo llevadas a cabo con los equipos técnicos a cargo de la formulación del componente de formulación, el ICf propuesto para el Plan Parcial es inferior a 9.0, por lo que son aplicables las disposiciones del mencionado Decreto.

A continuación, se presentan las condiciones específicas aplicables para la formulación del Plan Parcial Bancafé con respecto a las siguientes temáticas:

- Tratamiento urbanístico
- Usos del suelo permitidos
- Norma volumétrica
- Sistema de reparto de cargas y beneficios

¹ Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones. Modificado parcialmente por el Decreto Distrital 595 de 2017.

1.1. Tratamiento urbanístico

Dando alcance a lo establecido en el artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT)², la administración distrital, a través del Decreto Distrital 621 de 2016, realizó una inclusión posterior al tratamiento de renovación urbana de los predios de las manzanas adyacentes a la Avenida Carrera 30 y la Avenida Calle 80. Al respecto el artículo 4 del Decreto 621 de 2016 establece lo siguiente:

“Se incorporan al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en modalidad de reactivación, los sectores identificados en los Planos que hacen parte integral del presente Decreto, con excepción de los predios que estén sometidos a los Tratamientos Urbanísticos de Conservación o Desarrollo.

Las zonas industriales que se localicen en los polígonos identificados en los Planos que hacen parte integral del presente 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”

De acuerdo con lo establecido en el artículo previamente citado y teniendo en cuenta que en la base cartográfica del Distrito los predios del plan parcial se localizan en “zona industrial”, el tratamiento aplicable para el polígono del plan parcial es de Renovación Urbana en modalidad de Redesarrollo, por lo que procede la formulación y adopción del mismo.

1.2. Usos del suelo

Con respecto a los usos del suelo permitidos en el ámbito del plan, el artículo 7 del Decreto Distrital 621 de 2016 establece lo siguiente:

“Los usos del suelo permitidos en los sectores incorporados bajo el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación corresponden a los indicados en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal o los definidos en los Instrumentos de Planeación o fichas reglamentarias que se hayan adoptado, según corresponda.

(...)”

Así pues, se entiende que en el plan parcial se puede habilitar la implantación de los usos permitidos en la ficha reglamentaria de la Unidad de Planeamiento Zonal correspondiente al ámbito de planificación.

Los predios que hacen parte del ámbito del Plan Parcial se encuentran localizados en la localidad de Puente Aranda, en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) número 108- “Zona Industrial”, la cual fue reglamentada a través del Decreto Distrital 317 de 2011, modificado parcialmente por el Decreto Distrital

² El mencionado artículo establece lo siguiente: *“De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor.”*

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

		Salud	En todas las escalas	Escala vecinal no se permite con frente a la malla vial arterial
		Bienestar social	Urbana	Escala vecinal no se permite con frente a la malla vial arterial
			Zonal	
			Vecinal	
		Culto	En todas las escalas	Escala vecinal no se permite con frente a la malla vial arterial
		Deportivo Recreativo	Urbano	-
			Zonal	
			Vecinal	
		Seguridad Ciudadana	Zonal	-
		Abastecimiento de alimentos	Urbana	-
	Zonal			
	Manejo Integral de Residuos Sólidos	Zonal	-	
		Vecinal		
	Servicios	Servicios Financieros	Metropolitano	-
			Urbano	
			Zonal	
		Servicios a empresas e inmobiliarios	Urbano	-
		Servicios de logística	Metropolitano	-
			Urbano	
		Servicios de parqueadero	Urbano	-
Servicios turísticos		Metropolitano	-	
		Urbano		
Servicios alimentarios		Zonal	-	
Servicios profesionales técnicos especializados	Zonal	-		
	Vecinal			
Servicios de comunicación y entretenimiento masivos	En todas las escalas	Escala vecinal solo se permite en área de ocupación del uso no mayor a 20 m2 por predio		
Dotacional	Bienestar social	Metropolitano	-	
	Seguridad ciudadana defensa y justicia	Metropolitano	-	
		Urbano		
Servicios de administración pública	Metropolitano	-		
Servicios	Servicios automotrices y de venta de combustible	Urbana	Permitidos únicamente en predios con frente a la Malla Vial Arterial	
		Zonal	En predios con un área mínima de 120 m2. Garantizando que la actividad se desarrolle completamente al interior del predio	
	Servicios de diversión y esparcimiento	Urbana	Se permiten únicamente en predios con frente a la Malla Vial Arterial o frente a los Circuitos de Movilidad	
Industria	No aplica	Se permite la industria catalogada hasta MEDIO impacto ambiental		

Fuente: Elaboración propia

1.3. Norma volumétrica

Con respecto a la norma volumétrica aplicable para el Plan Parcial Bancafé, se analiza en primera instancia las definiciones y asignación de índices relacionados con el potencial edificatorio y, posteriormente, se presentan las disposiciones relacionadas con aislamientos, antejardines y tipología edificatoria.

A. Potencial edificatorio

La norma urbanística establecida a través del Decreto 621 de 2016 dispone en su artículo 2 las siguientes definiciones para determinar el potencial edificatorio máximo de los desarrollos urbanísticos:

Tabla 2. Definiciones índice de construcción

Índice	Definición
Índice de construcción básico (ICB)*	Factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica.
Índice de construcción máximo (ICM)	factor numérico establecido en el presente decreto, que multiplicado por el Área Original, arroja como resultado la edificabilidad máxima permitida.
Índice de construcción final propuesto (ICF)	factor numérico autorizado en las respectivas licencias urbanísticas o en los actos administrativos adoptados con base en las disposiciones del presente decreto, que, multiplicado por el Área Original, arroja como resultado la edificabilidad final propuesta.
Índice de construcción adicional (ICA)	factor numérico, que multiplicado por el Área Original arroja como resultado la edificabilidad adicional propuesta
Área de cálculo para el índice de construcción*	Corresponde a la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado propuesto en cualquier piso. Así mismo, se excluye el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los tres (3) primeros pisos de la edificación y cuando se trate de proyectos que involucren la totalidad de la manzana hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación

*Nota: Estas definiciones fueron modificadas a través del artículo 1 del Decreto Distrital 595 de 2017

Fuente: Elaboración propia

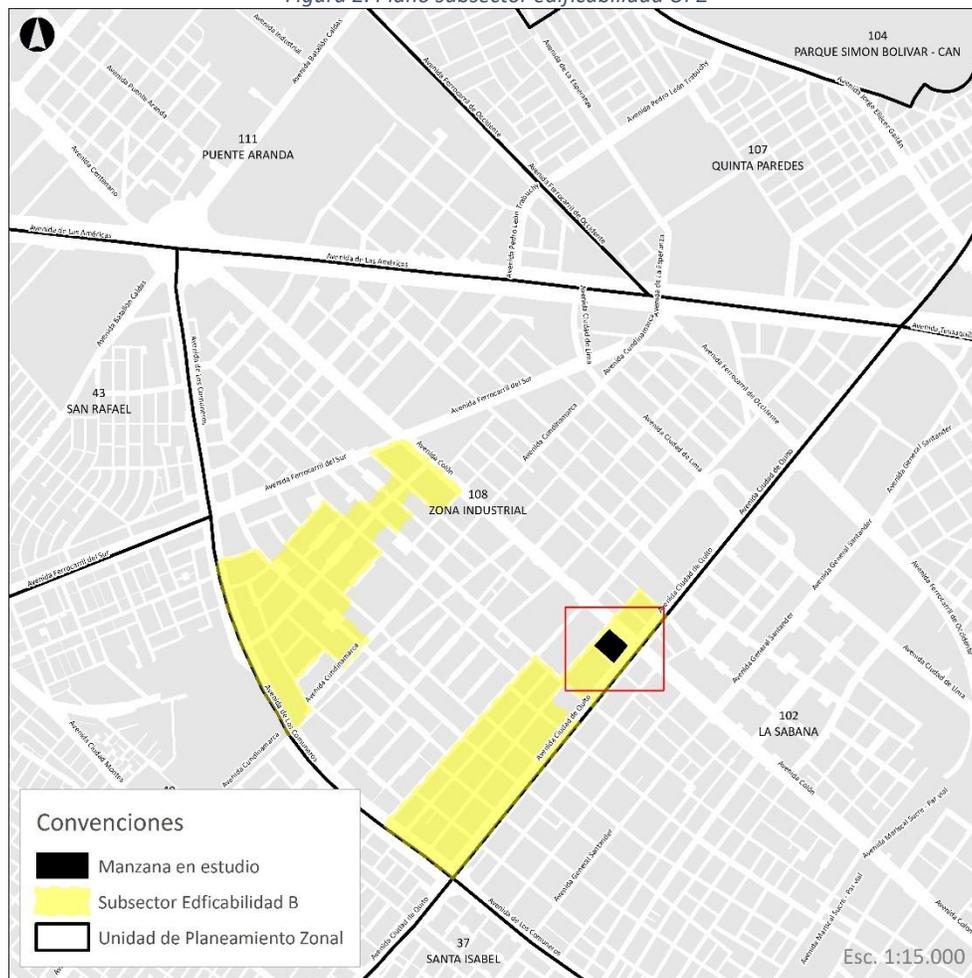
A partir de las definiciones presentadas anteriormente se evidencia que la edificabilidad máxima permitida es la que se define a través de la asignación del ICM, pero, como se explica en detalle en el apartado 1.4- Sistema de reparto de cargas y beneficios del presente documento, el acceso a esta edificabilidad está supeditado al pago de cargas urbanísticas que se empiezan a calcular una vez se supera el ICB. En este orden de ideas, a continuación se presenta el ICB e ICM aplicables para el Plan Parcial Bancafé.

Como se evidencia en su definición, el ICB corresponde al índice establecido a través de las fichas normativas de la UPZ antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 621 de 2016. Para el caso en

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

concreto del presente plan parcial, como se evidencia en la siguiente figura, se tiene que el ámbito se localiza en el sector normativo No. 1 y en el subsector de edificabilidad B.

Figura 2. Plano subsector edificabilidad UPZ



Fuente: Elaboración propia

Para este subsector de edificabilidad en la ficha normativa se asigna un **índice de construcción de 3.0 que corresponde con el ICB del Plan Parcial.**

En lo que respecta al ICM, el artículo 8 del Decreto Distrital 619 de 2016 establece lo siguiente:

“(...) Según la capacidad predial, los Índices de Construcción Máximos (ICM) son los establecidos en la siguiente tabla:

Área Original del predio o predios en m2 =x		I.C Máximo (ICM)
$X < 3.000$	Área Original menor a tres mil metros cuadrados	6.0
$3.000 < X < 5.000$	Área original igual o mayor a tres mil metros cuadrados y menor a cinco mil metros cuadrados	7.5
< 5.000	Área Original igual o mayor a cinco mil metros cuadrados	9.0

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

“En todo caso, los predios localizados en las Manzanas con frente a las intersecciones de la Malla Vial Arterial delimitadas bajo la convención "A" en los planos No. 1, 2, 3, 4 y 5 que hacen parte integral del presente Decreto, tendrán una altura máxima de 126,00 metros y de treinta (30) pisos”.

De acuerdo con lo anterior y observando que el ámbito del Plan Parcial Bancafé se localiza en una de las manzanas de que trata la anterior cita, se tiene que la altura máxima de las edificaciones es la que se determina allí. Es decir 126 metros y 30 pisos.

En relación a la obligación de prever antejardines en los frentes de los desarrollos contra vía pública el artículo 11 del decreto establece que, *“La exigencia de antejardines se determina según la dimensión frente sobre las vías de la malla vial local e intermedia, así: 1. Cuando el proyecto incluya la totalidad del costado de manzana, no se exige sobre ese costado de manzana (...).”.* Por lo anterior, y teniendo en cuenta que el ámbito de planificación del Plan Parcial Bancafé incluye toda la manzana, no se requiere prever antejardines en el diseño de las edificaciones.

En lo que concierne a aislamientos y empates el Decreto 621 de 2016 establece de forma diferenciada para tres alternativas las condiciones mínimas que se debe cumplir para el diseño de las edificaciones a implantar. Estas alternativas se desarrollan en el artículo 12 (aislamientos y empates contra predios vecinos), en el artículo 13 (aislamientos y empates cuando en un mismo proyecto se proponen edificaciones aisladas) y en el artículo 14 (aislamientos contra predios separados por espacio público).

Ahora bien, dado que el proyecto se desarrolla en el marco de un plan parcial, se entiende que la configuración predial resultante del mismo debe ser tomada en cuenta para dar aplicación a las condiciones relacionadas con aislamientos y empates. Es decir, si la propuesta contempla la implantación de varias torres aisladas en una misma UAU, serían aplicables las disposiciones establecidas en el artículo 13, y para edificaciones entre UAU, se aplica lo dispuesto en el artículo 12. Dichos artículos estipulan lo siguiente:

“Artículo 12°- Aislamientos y empates contra predios vecinos. *No se exigen aislamientos laterales y posteriores entre predios englobados. Las edificaciones propuestas en los predios englobados se deben aislar contra los predios colindantes, cumpliendo con las siguientes condiciones:*

1. Aislamientos Laterales:

a) Contra predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, se debe prever el aislamiento a partir de una altura de 11,50 metros. Por lo anterior, se debe plantear una edificación contra dicho lindero a una altura de 11,50 metros desde el nivel del terreno, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. En caso de plantear semisótano y/o sótano, estos deben estar contenidos dentro de los 11,50 metros anteriores.

Cuando se opte por cerrar las áreas libres generadas sobre el volumen adosado al lindero colindante, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 21 del presente Decreto, este cerramiento no estará contenido dentro de los 11,50 metros. (Ver Anexo Gráfico 8).

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

b) Contra predios que contengan edificaciones permanentes adosadas contra el lindero lateral del predio colindante, se debe prever empate estricto en altura y en planta con la edificación permanente en el plano de fachada contra la vía pública, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante propuesto contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. A partir del empate se debe prever el aislamiento lateral contra toda la fachada lateral de la edificación colindante.

Con el fin de evitar servidumbre de vista contra los predios vecinos, sobre la cubierta del volumen adosado al lindero colindante, cuando esta sea utilizada, se debe plantear un cerramiento del predio de máximo 1,90 metros de altura, el cual no está contenido dentro del empate volumétrico. (Ver Anexo Gráfico 9).

c) Contra predios que contengan edificaciones permanentes que se encuentren aisladas del lindero colindante desde el nivel del terreno, se debe prever el aislamiento lateral en toda la fachada lateral de la edificación desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Se permite cerramiento contra predios vecinos de 2,50 metros. (Ver Anexo Gráfico 10)

2. Aislamientos Posteriores:

d) Los aislamientos posteriores se deben prever a partir del nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Cuando se plantee plataforma, el aislamiento posterior se podrá plantear de conformidad con la altura de la plataforma, siempre y cuando la edificación o edificaciones propuestas sobre esta se retrocedan lo correspondiente a la dimensión del aislamiento posterior, de conformidad con la altura total propuesta desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano.

e) Los aislamientos posteriores correspondientes al predio resultante del englobe, se deben mantener contra los predios colindantes. (Ver Anexo Gráfico 11)

f) Los englobes de predios medianeros deben prever un aislamiento contra los aislamientos posteriores de los predios vecinos, con un ancho igual al aislamiento posterior existente del predio vecino y fondo equivalente a la dimensión del aislamiento exigido para la edificación propuesta por encima del empate volumétrico. Contra patios existentes en los predios vecinos, diferentes a los aislamientos posteriores, no se debe prever aislamiento. (Ver Anexo Gráfico 12).

3. Las dimensiones de los aislamientos laterales y posteriores, según la altura propuesta en pisos, son las siguientes:

No. de Pisos Propuesto en la totalidad de la edificación	Dimensión única en la totalidad de la fachada	
	Aislamiento lateral	Aislamiento posterior
1 a 3	3.00	3.00
4 a 6	4.00	5.00

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

7 a 9	6.00	6.50
10 a 12	8.50	9.00
13 o más	11.00	11.50

Artículo 13°- Aislamiento y empates contra edificaciones. Cuando en un mismo proyecto se propongan dos o más edificaciones aisladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:

1. *Contra el espacio público, en el nivel del acceso peatonal, se debe generar una plataforma continua de mínimo un (1) piso de altura y mínimo seis (6) metros de fondo en planta, contados a partir del paramento de construcción propuesto hacia el interior. La presente condición se debe cumplir inclusive si se plantea una sola edificación.*

La plataforma se debe aislar o empatar contra predios vecinos y contra el espacio público, de conformidad con lo establecido en los artículos 11º, 12º y 14º del presente Decreto. (Ver Anexo Gráfico 15)

2. *Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma o a nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo equivalente a 1/3 de la altura en metros propuesta. en todo caso no menor a 5 metros.*

Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. La altura para el cálculo del aislamiento se debe contabilizar con la mayor dimensión presentada de la edificación desde la placa superior de la plataforma o del nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano. (Ver Anexo Gráfico 16)

3. *Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores establecidos en el artículo 12 del presente Decreto.*

En caso de proponer dos conexiones peatonales aéreas en el mismo piso, estas deben estar aisladas como mínimo por una distancia equivalente o mayor a 1/2 de la longitud de la fachada que tenga menor longitud entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones que estén conectadas, y en todo caso no menor de 5 metros. (Ver Anexo Gráfico 17)

4. *Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 50 metros de ancho sobre el frente a la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito), sobre [a Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín) o demás vías de la malla vial arterial. En estos casos, las fachadas de las edificaciones sobre vías de la malla vial arterial se registrarán por las siguientes disposiciones:*

i. Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente de las vías mencionadas) mayor a 50

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

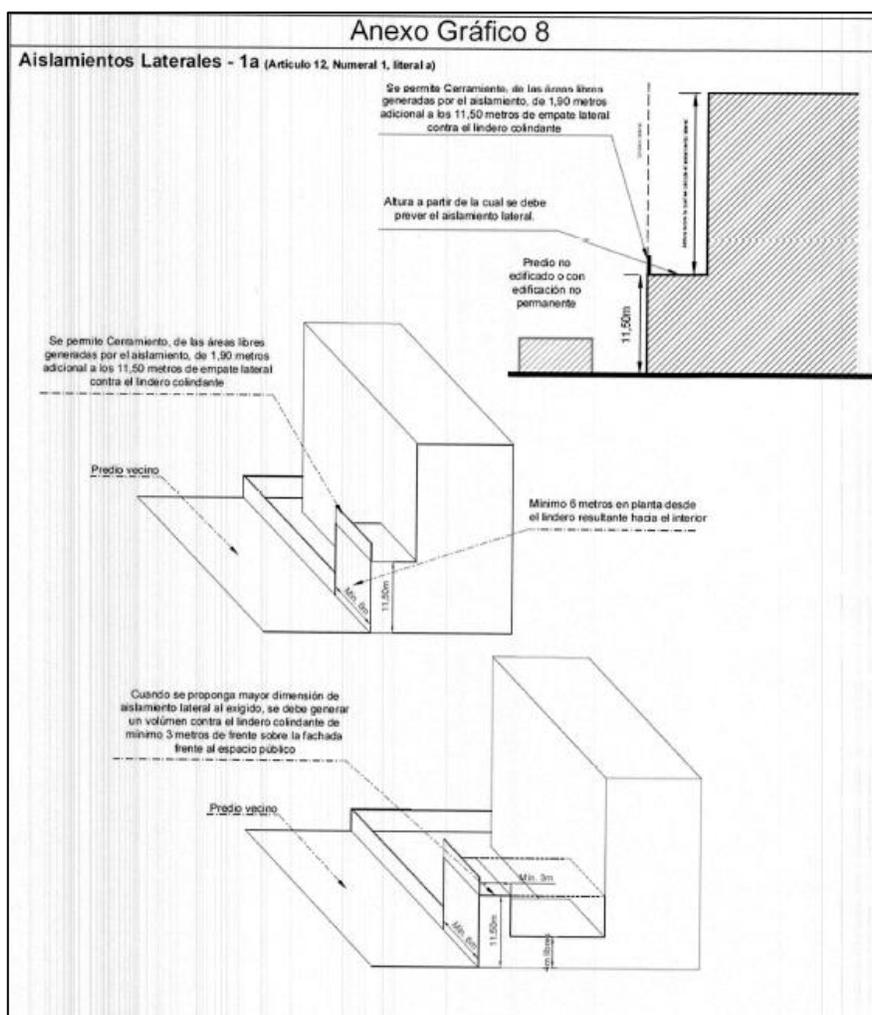
metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 50 metros, en una distancia igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial

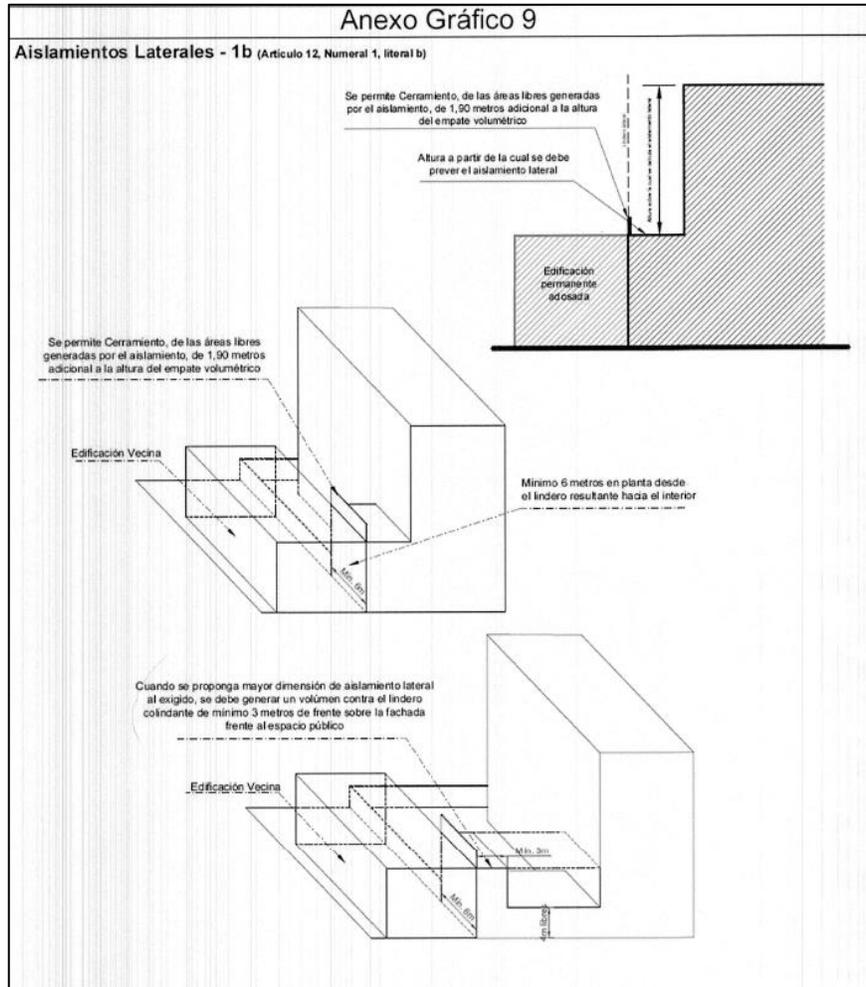
ii. El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no construido desde el nivel superior de la plataforma o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.

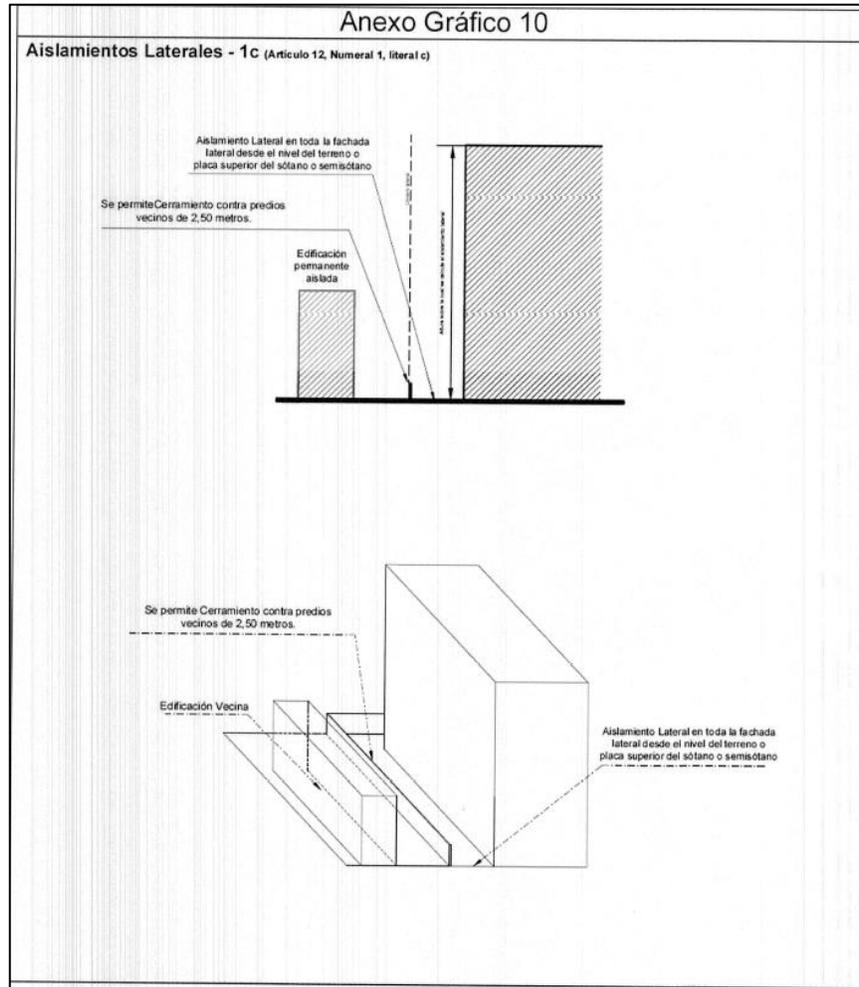
La presente condición (incisos i y ii) aplica inclusive a los proyectos propuestos en manzanas que se encuentren separadas de las vías mencionadas por espacio público. No aplica para la plataforma. (Ver Anexo Gráfico 18)

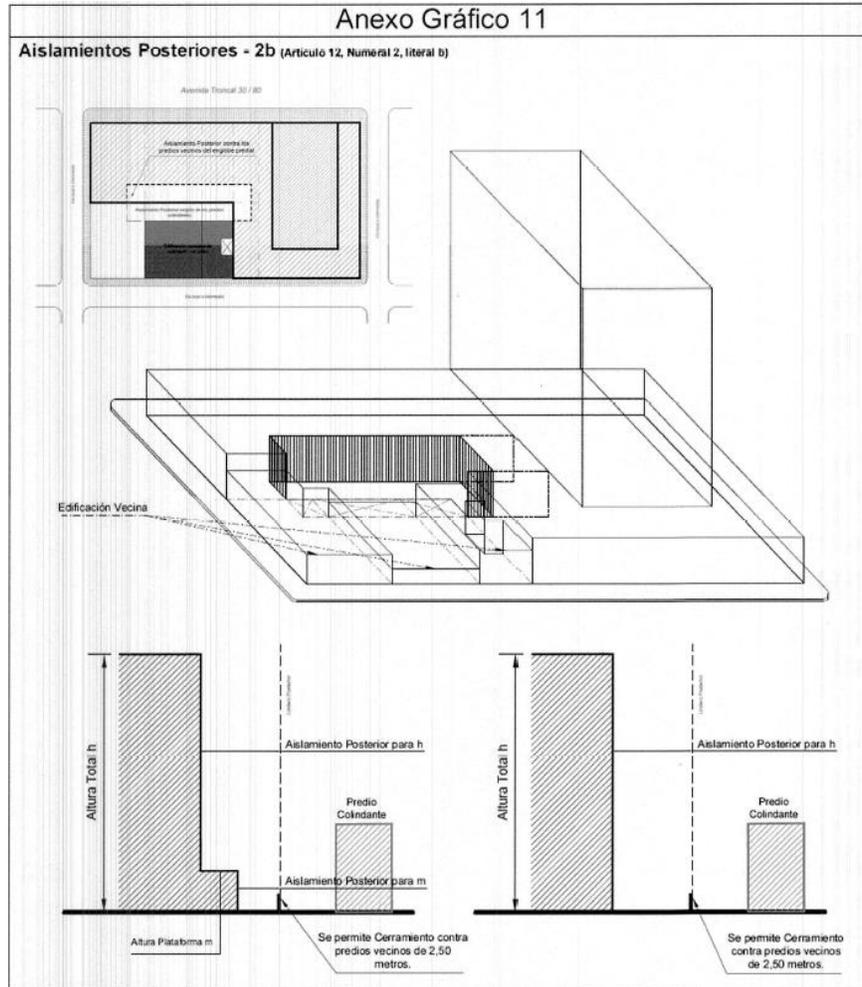
Parágrafo. El paramento de construcción propuesto no tiene que ser continuo, por lo cual se pueden generar retrocesos diferenciados en la volumetría propuesta. En estos casos, se debe cumplir, para cada sección del paramento, lo establecido en el numeral primero de este artículo.”

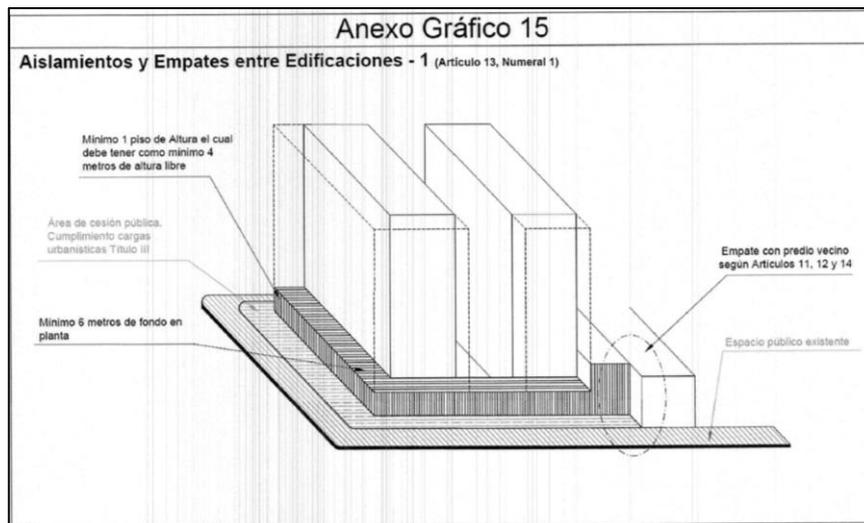
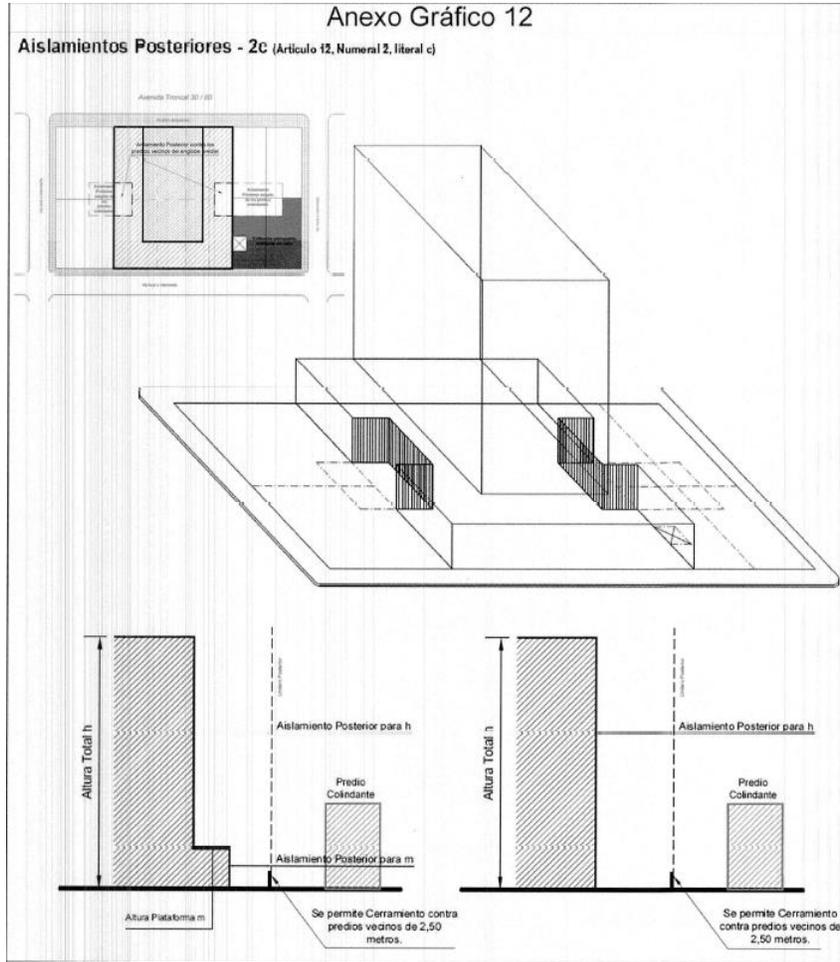
Las salidas gráficas que se mencionan en el artículo citado anteriormente se presentan a continuación:

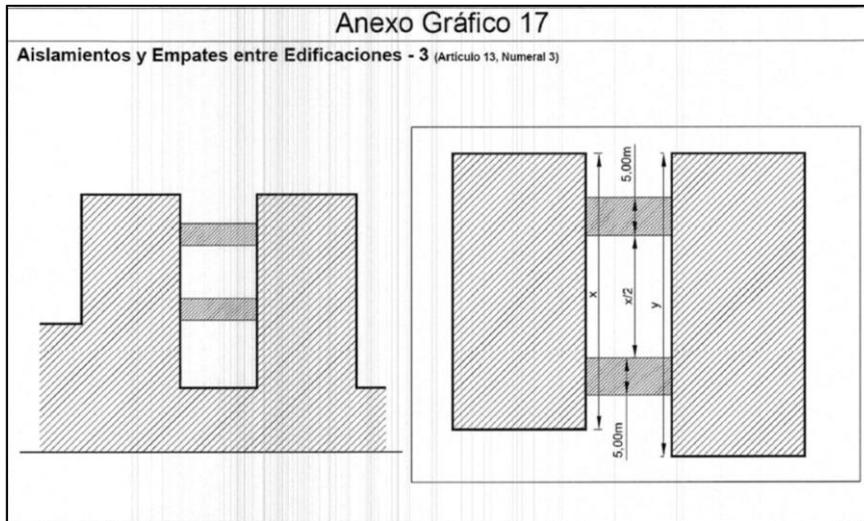
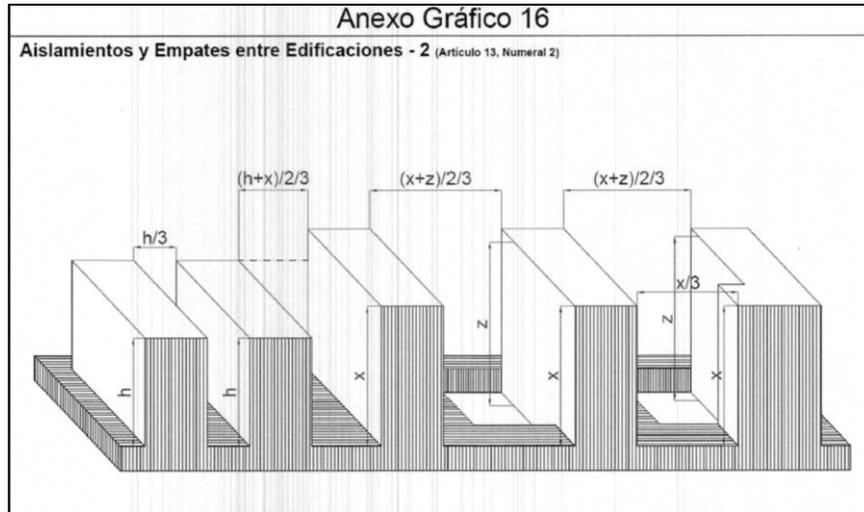


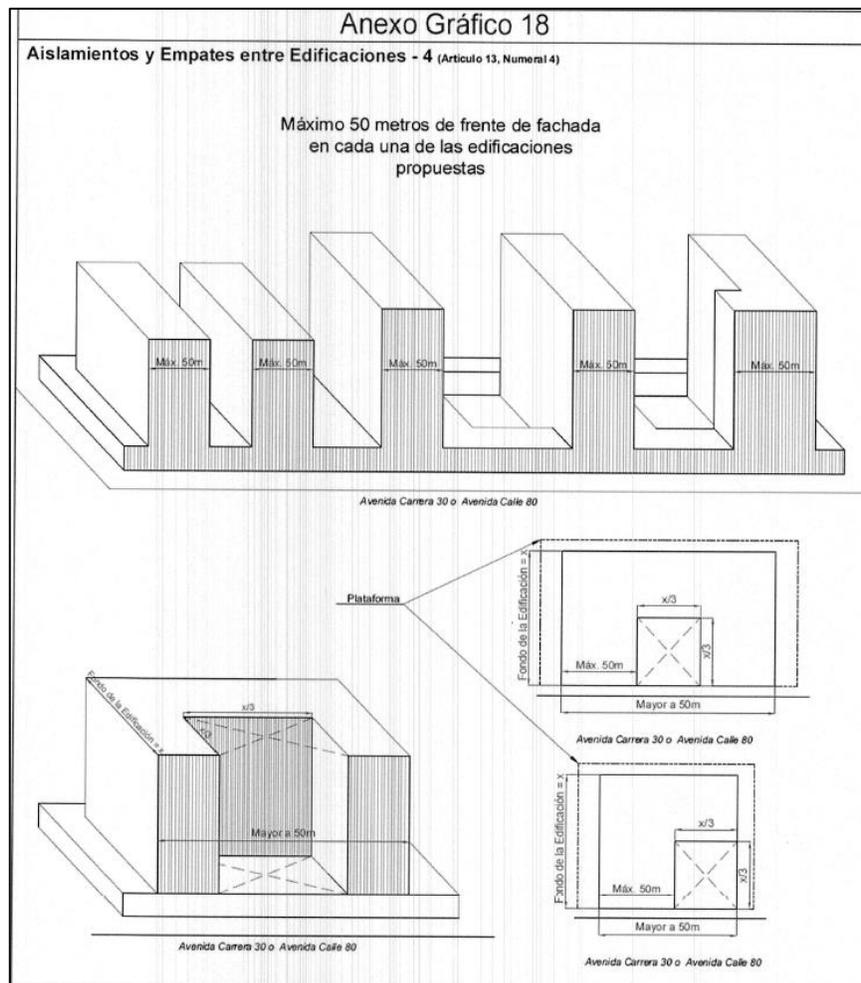












Respecto a las condiciones de habitabilidad, el artículo 15 del Decreto establece condiciones específicas en relación a tres variables a tener en cuenta en el diseño de las edificaciones que se presentan en la tabla a continuación:

Tabla 3. Disposiciones variables de habitabilidad

Variable	Disposición
Área mínima de vivienda	Resultante de multiplicar el número de alcobas por 15 m ²
Iluminación y ventilación natural	En las viviendas solo los baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse mediante ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse desde el exterior a través de fachadas principales, laterales, posteriores o patios
Lado mínimo de los patios	a. Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio ($1/3$) de la altura total de la edificación: en ningún caso inferior a tres (3) metros b. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura. (Ver Anexo Gráfico 20)."

	<p>c. Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el literal a del numeral 3 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso o pisos no habitables, La altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará (n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio. (Ver Anexo Gráfico 21).</p>
	<p>d. Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el semisótano y/o sótano uno (1), de conformidad con lo establecido en el artículo 18° del presente Decreto, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio. (Ver Anexo Gráfico 22).</p>

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16, los voladizos están permitidos a partir de una altura de 11.5 metros en las dimensiones que se exponen en la siguiente tabla:

Tabla 4. Dimensiones permitidas de voladizos

Frente en el que se localiza el voladizo	% del área de fachada con voladizo	Dimensión máxima
Sobre Av. Carrera 30, Av. Carrera 80 u otras vías de la malla vial arterial	Hasta el 100%	1.00 metro
	Hasta el 60%	1.80 metros
	Hasta el 40%	2.50 metros
Sobre vías malla vial intermedia o local y demás espacios públicos	Hasta el 100%	1.00 metro
	Hasta el 50%	1.80 metros

Fuente: Elaboración propia

1.4. Sistema de reparto de cargas y beneficios

El análisis de las disposiciones relacionadas con el sistema de reparto de cargas y beneficios que deben tenerse en cuenta para la formulación del Plan Parcial abarca los siguientes temas:

- A. Cargas urbanísticas
- B. Otras obligaciones
- C. Condiciones relevantes para la propuesta de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística

A. Cargas Urbanísticas

En el artículo 24 del Decreto 621 de 2016 se establece lo siguiente con respecto a las cargas urbanísticas que se deben cumplir para poder adelantar desarrollos inmobiliarios:

“Las cargas urbanísticas contempladas en el presente Decreto surgen con el propósito que los propietarios del suelo accedan a la edificabilidad permitida dentro del reparto de cargas y beneficios, establecido entre las condiciones normativas y las necesidades de soportes urbanos en el contexto inmediato de los proyectos permitidos. Las cargas urbanísticas que deben asumir los respectivos proyectos son las siguientes:

- 1. De generación de espacios públicos peatonales;*
- 2. De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del presente Decreto;*
- 3. De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.”*

Para cada una de este tipo de cargas el acto administrativo contiene determinaciones que permiten acotar las condiciones específicas para su cumplimiento. A continuación, se presentan dichas condiciones y la forma en que estas deberían ser aplicadas en el marco de la formulación del Plan Parcial Bancafé.

Con respecto a las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales, el artículo 25 las identifica de la siguiente manera:

1. Sobre la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) y la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín) se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios - Lindero resultante.

2. En los siguientes escenarios, se debe destinar el área faltante o la totalidad para completar el 20% del área original del predio como cesión pública obligatoria gratuita, en sobrecanchos de andén sobre las vías de la malla vial local e intermedia y/o en la generación de plazoletas. Las plazoletas deberán tener un área mínima de 100 m² y deben ser cuadradas o deben poderse inscribir dentro de un cuadrado. Cuando se plantee plazoleta localizada en la esquina de la manzana, el lado menor debe ser igual o mayor a 1/3 del lado mayor de la plazoleta o deben poderse inscribir dentro de un rectángulo con esas características.

a. Cuando el área cedida de que trata el primer numeral sea menor al 20% del área original del predio o predios, o;

b. Cuando no exista el requerimiento establecido en el numeral debido a que en la actualidad ya exista la dimensión igual o mayor a 12 metros contados a partir del sardinel existente, o;

c. Cuando la manzana no tenga frente directo sobre la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) o sobre la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín).

(...)

Parágrafo 3. *Los proyectos que se planteen en predios que tengan frente a vías de la malla vial arterial diferentes a la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) y a la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín), sobre las cuales exista o, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 645 de 2016 0 en el respectivo Plan de Desarrollo Distrital, se proyecte la construcción de una nueva troncal de Transmilenio, deberán contemplar la carga urbanística establecida en el numeral 1 del presente Artículo inclusive sobre esas vías.”* (Subrayado fuera de texto)

Para el caso en concreto del presente plan parcial se debe aplicar el artículo anteriormente citado teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Se debe generar cesión gratuita para espacio público peatonal tanto en el frente de la manzana que da hacia la Av. Carrera 30, como hacia la Av. Calle 13 en tanto estos dos corredores son troncales de Transmilenio.
- Teniendo en cuenta que en el frente de la manzana que da hacia la Av. Carrera 30, dicho corredor es un puente vehicular y que existe un elemento del espacio público adoquinado que funcionalmente tiene como único propósito el acceso a los predios en dicho frente (ver figura 4), se entiende que el cálculo de los 12 metros se realiza a partir del sardinel de la calzada sobre el puente vehicular³.
- Como se presenta más adelante, la totalidad de las cesiones para espacio público previstas para el presente plan parcial supera el 20% del área original, por lo que no son aplicables las disposiciones del numeral 2 del artículo citado.

Figura 4. Espacio público adoquinado frente Av. Carrera 30



Fuente: Google Street View

³ En este aspecto se resalta que, en el Plan Parcial Dispapeles, adoptado mediante el Decreto Distrital 651 de 2019, se presenta una situación con las mismas características a las identificadas para el presente plan parcial y el cálculo del área a destinar para espacio público peatonal en el frente que da a la Av. Cra 30 también se calcula a partir del sardinel en el que empieza la calzada vehicular sobre el puente vehicular.

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

Para las cargas urbanísticas de cesiones de vías públicas de vías locales e intermedias el artículo 26 del Decreto 621 de 2016 dispone lo siguiente:

“Se debe ceder gratuitamente a favor del Distrito Capital el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho, el cual debe ser diseñado, dotado y construido de conformidad con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27. El área a ceder en sobre ancho de andén cuenta dentro del 20% que trata el artículo precedente, sin perjuicio que, por el cumplimiento de la condición establecida en el presente artículo, el área a ceder resulte mayor al del área original del predio.

Adicional a lo anterior, se debe ceder el área que se requiera para conformar una calzada vehicular de mínimo siete (7) metros sobre el frente que el proyecto tenga sobre las vías de la malla vial local o intermedia. Esta última será de obligatorio cumplimiento independientemente de que represente una cesión pública mayor del 20%. Hasta tanto no se conforme la calzada vehicular de siete (7) metros en la totalidad del frente de manzana, se deberán plantear bahías de incorporación vehicular, sobre las cuales se deberá localizar el acceso vehicular a la edificación.

Cuando la calada que se deba ampliar hace parte de una vía la cual se encuentra dos manzanas dentro del ámbito del presente Decreto, el proyecto deberá ampliar la calzada lo necesario para alcanzar una dimensión de 3,50 metros desde el eje de la calzada existente hasta el sardinel propuesto.”

La aplicación de las disposiciones del anterior artículo en el presente plan parcial se daría sobre el frente de la manzana a la Calle 12 B y sobre la Carrera 31, en las cuales es necesario ceder área para lograr las dimensiones que allí se señalan.

Finalmente, respecto de las cargas que se deben realizar en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados el artículo 27 establece que:

“Con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido para este Decreto, se podrá acceder a beneficios urbanísticos adicionales en los predios, de acuerdo con las siguientes condiciones, las cuales aplican de forma acumulativa y progresiva:

Para beneficios urbanísticos adicionales en los siguientes rangos de IC final propuesto (ICF)	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de IC adicional propuesto (ICA)
<i>Entre el IC Básico e IC menor o igual a 6.0</i>	<i>0.053 veces el valor de referencia del predio</i>
<i>Entre el I.C Básico mayor a 6.0 y menor o igual a 7.5</i>	<i>0.047 veces el valor de referencia del predio</i>
<i>Entre el I.C. Básico mayor a 7.5 y menor o igual a 9.0</i>	<i>0.051 veces el valor de referencia del predio</i>

(...)

Parágrafo 2. *El valor de referencia será el establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, del predio donde se ubica el proyecto, en el momento de la*

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

radicación en legal y debida forma de la respectiva solicitud de Licencia Urbanística. Cuando el proyecto incluya más de un predio con valores de referencia diferentes, el valor utilizado será el correspondiente al predio de mayor participación, acorde con las siguientes condiciones:

1. Se debe multiplicar el valor de referencia por metro cuadrado de suelo de cada uno de los predios por su área resultante, con el fin de obtener el valor total de cada uno de los predios y determinar el porcentaje que cada valor de cada predio representa sobre el valor total de la sumatoria de los valores de todos los predios objeto de actuación.

2. El valor de referencia por mt² del predio con mayor porcentaje de participación económica corresponderá al del predio cuyo porcentaje corresponde al mayor, de conformidad con el numeral anterior. Es decir, el predio de mayor participación dentro del área destinada al proyecto.

En concreto estas cargas son aplicables al Plan Parcial Bancafé teniendo en cuenta dos premisas. En primer lugar, los beneficios urbanísticos adicionales que son base para el cálculo de la carga urbanística se calculan a partir de un ICB de 3.0, **el cual resulta en una edificabilidad base de 23.070 m²**. En segundo lugar, se resalta que la forma de aplicar el ICF en la propuesta urbanística se debe realizar en observancia de la definición de área de cálculo para el índice de construcción presentado en la Tabla 2 del presente documento.

B. Otras obligaciones

El Decreto Distrital 621 de 2016 establece, además de las cargas urbanísticas expuestas en el literal anterior, una serie de obligaciones al desarrollador que tienen un impacto sobre la estructura de costos del proyecto inmobiliario y que por lo tanto deben estar considerados en la estructuración del sistema de reparto de cargas y beneficios del plan. Estas obligaciones se relacionan con los siguientes ítems:

- Estacionamientos
- Equipamiento comunal privado
- Servicios públicos domiciliarios

Si bien el Decreto 621 de 2016 no establece de forma explícita cuál es la cuota mínima de cupos de estacionamiento que se deben disponer para cumplir con esta obligación, el decreto sí incluye en su artículo 17 previsiones relacionadas con las modalidades de cumplimiento de la misma. En este orden de ideas se infiere que la cuota mínima de estacionamientos que se deben prever en los desarrollos urbanísticos son las que se establecen en los decretos reglamentarios de las UPZs en la que se localicen los mismos. Estas cuotas mínimas de estacionamientos varían dependiendo del uso a implantar, no obstante, es importante resaltar que, de acuerdo con lo dispuesto en los párrafos 2 y 3 del artículo 5 del Decreto Distrital 080 de 2016⁴, es obligatorio prever también cupos para bicicletas (1 por cada 2 cupos privados y de visitantes) y cupos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida (1 por cada 30 cupos privados y de visitantes).

⁴ Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

En cuanto a las modalidades para el cumplimiento de esta obligación, el artículo 17 enuncia y reglamenta tres alternativas:

- Cumplimiento in situ,
- Traslado de la obligación a otro predio (a una distancia de máximo 500 metros del desarrollo)
- Pago compensatorio

Con respecto a la obligación de prever un equipamiento comunal privado el Decreto 621 de 2016 referencia a lo dispuesto al respecto en el artículo 4 del Decreto 080 de 2016, a saber:

“1. Elementos del equipamiento comunal privado: El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para usos residenciales no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la Construcción en el uso y/o Construcción Neta, definida en el artículo 2 del presente Decreto. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

2. Exigencia: Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (...), y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

a. Para sectores regulados por fichas reglamentarias según normas de los tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral:

**Proyectos de vivienda, VIS y VIP:*

- Hasta 150 viviendas: 6 mts² por cada unidad de vivienda.

- Más de 150 viviendas: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.

**Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts² por cada 80 mts² de área neta de construcción en el uso.*

**Para usos diferentes a vivienda: 10 mts² por cada 120 mts² de área neta de construcción en el uso.*

(...)

3. Destinación:

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
<i>a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres</i>	<i>40%</i>
<i>b. Servicios comunales en áreas construidas</i>	<i>15%</i>
<i>c. Estacionamientos adicionales para visitantes</i>	<i>El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto</i>

“

Por último, en lo que concierne a servicios públicos domiciliarios se encuentra que el artículo 31 del Decreto Distrital 621 de 2016 establece explícitamente que es responsabilidad del titular de la licencia urbanística elaborar un documento técnico sobre la existencia de las redes de acueducto y alcantarillado y que, de ser necesario, la EAB-ESP puede determinar la obligación de realizar obras de renovación y/o rehabilitación de la red. Ahora bien, teniendo en cuenta que el desarrollo propuesto se enmarca en un Plan Parcial, se entiende que la obligación de adecuar las redes locales de servicios públicos es una obligación que hace parte de las cargas locales del Plan Parcial.

C. Condiciones relevantes para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

Un tema importante sobre el cual el Decreto Distrital 621 de 2016 establece condiciones específicas es la delimitación de las unidades de actuación urbanística de los planes parciales que se desarrollan en su ámbito. En concreto, el párrafo 2 del artículo 33, modificado a través del Decreto Distrital 595 de 2017, señala lo siguiente:

“El ámbito de los Planes Parciales y de las Unidades de Actuación y/o Gestión Urbanística formuladas en las Zonas Industriales puede ser menor que una manzana, siempre y cuando se cumpla para definir su delimitación con lo establecido en el artículo 6° del presente Decreto.” (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior se evidencia que la propuesta de delimitación de las UAU debe cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 6 del decreto en cuestión. Estas condiciones corresponden a las que se analizan en la Figura No. 3 del presente documento y que se enlistan a continuación:

- *“1. Contar con un área de predio original o englobado mínima de 1.500 m² y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con área mínima de 630 m², cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros”*
- *“2. Tener un frente mínimo de 35 metros contra la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) (...). Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. (...)”*
- *“3. Tener un frente mínimo de 12 metros sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. (...)”*

Ahora bien, para la definición de las UAU es importante traer a colación lo dispuesto en el párrafo 5 del mismo artículo:

“Parágrafo 5. El frente mínimo de que trata el numeral 2 del presente artículo, aplica siempre que el predio o predios que se pretendan desarrollar accediendo a la edificabilidad adicional cuenten con frente sobre la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) o sobre la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín). Cuando los predios no tengan frente sobre las Avenidas mencionadas, la aplicación del numeral 2 se debe cumplir frente a una vía vehicular pública existente, así:

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

1. Cuando sea una vía de la malla vial vehicular arterial se deberá cumplir así mismo con la condición establecida en el numeral 3 del presente artículo;
2. Cuando se trate de una vía de la malla vial local o intermedia, no se exige el cumplimiento de la condición del numeral 2 del presente artículo.”

A partir de lo dispuesto en el anterior párrafo se identifica que es posible proponer una delimitación de UAU que incluya unidades que no tengan frente a la Av. Carrera 30, siempre y cuando cumplan con las condiciones de área mínima y que, en caso de contar con frente a la Av. Calle 13, cuenten con un frente de mínimo 12 m.

2. Procedimiento administrativo y contenidos mínimos del Plan Parcial

En el presente apartado se presentan consideraciones generales relacionadas con el procedimiento administrativo que se debe surtir para la adopción del Plan Parcial Bancafé, así como disposiciones específicas del Decreto Distrital 080 de 2016 que refieren a los contenidos mínimos del plan. Para tal fin se abordan estos temas en el siguiente orden:

- 2.1. Etapas administrativas y documentación requerida para la adopción del plan.
- 2.2. Diagnóstico legal conveniencia solicitud de determinantes urbanísticas.
- 2.3. Contenidos mínimos establecidos en Decreto Distrital 080 de 2016.

2.1. Etapas administrativas y documentación requerida para la adopción del plan

De forma general, las disposiciones relacionadas con el procedimiento para la formulación y adopción de los planes parciales se encuentra establecida en el Capítulo 1 del Título 4 de la parte del libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015⁵. A continuación se presentan dichas disposiciones en lo que se refiere a:

- Iniciativa de los planes parciales
- Etapa de formulación y revisión
- Etapa de concertación y consulta

Con respecto a la solicitud de las determinantes urbanísticas, se entiende que este es un procedimiento administrativo optativo y el análisis específico del mismo se presenta en el apartado 2.2. del presente documento.

A. Iniciativa de los planes parciales

En primera instancia, con respecto a quién puede tener la iniciativa de formular planes parciales, el Decreto Nacional 1077 señala en su artículo 2.2.4.1.1.1 lo mismo que se establece en el numeral 1 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, que: *“los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial”* (Subrayado fuera de texto).

En el distrito, el artículo 22 del Decreto Distrital 080 de 2016 desarrolla para los planes parciales de renovación urbana lo dispuesto en el marco normativo nacional de la siguiente manera:

“Los Planes Parciales de Renovación Urbana podrán ser solicitados por:

⁵ Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

1. Las entidades distritales y nacionales con competencia en el tema, en el marco de sus funciones.

2. Las comunidades presentes en las zonas sujetas a Plan Parcial, mediante organizaciones cívicas debidamente reconocidas en los barrios o localidades, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos.

3. Los particulares que sean titulares del derecho real de dominio en predios ubicados dentro de las zonas sujetas al Plan Parcial. (Subrayado fuera de texto).

Para el caso en concreto del presente Plan Parcial la iniciativa para su formulación cumple con lo establecido en el marco jurídico enunciado anteriormente en tanto Constructora Bolivar, en calidad de propietario del predio identificado con FMI 50C-278051, localizado en el ámbito, otorgó poder a MASTERPLAN S.A.S para que actuara en su representación como promotor del mismo.

B. Etapa de formulación y revisión.

El Decreto 1077 de 2015 dispone que la primera etapa de obligatorio cumplimiento en el proceso de adopción de un plan parcial es la etapa de formulación y revisión. Esta etapa a su vez abarca otros procedimientos administrativos que incluyen:

- Solicitud de factibilidad de servicios públicos
- Estudio de tránsito
- Determinantes Ambientales para Compatibilidad de Uso de Vivienda Restringido
- Radicación de la propuesta de formulación
- Información pública y citación a propietarios y vecinos
- Expedición del concepto de viabilidad

En lo que respecta a la solicitud de factibilidad de servicios públicos y al estudio de tránsito, se detecta que estos son procedimientos que es necesario adelantar previo a la radicación de la propuesta de formulación con base en el listado de documentos que deben acompañar la misma. Mientras que el numeral 6 del artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 hace referencia a la factibilidad, el artículo 26 del Decreto Distrital 080 de 2016 es el que dispone la obligatoriedad de acompañar la formulación con un estudio de tránsito.

El procedimiento de solicitud de factibilidad de servicios públicos consiste en obtener el documento mediante el cual se establecen las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que permiten ejecutar la infraestructura de servicios públicos dentro de procesos de urbanización que se adelanten mediante un plan parcial. Este es un procedimiento administrativo que se adelanta ante las empresas prestadoras del servicio.

El estudio de tránsito es un procedimiento que se encuentra regulado a través del Decreto Distrital 596 de 2007⁶, el cual se encuentra definido en el artículo 1 del mencionado acto de la siguiente manera:

⁶ Por el cual se señalan las reglas para la exigencia, realización y presentación de estudios de movilidad de desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el Distrito Capital

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

“Estudio que contiene el análisis riguroso de la situación actual del tránsito, de la demanda vehicular proyectada y de los impactos que el proyecto urbanístico genera sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye tránsito vehicular y peatonal, análisis de colas, evaluación de cupos de parqueaderos, semaforización, análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de influencia del proyecto.”

Este es un procedimiento que se adelanta ante la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), que tiene el alcance de, además de diagnosticar las condiciones actuales y futuras en materia de movilidad, definir las acciones que están a cargo del desarrollador para mitigar los impactos negativos que el nuevo desarrollo pueda generar sobre el sistema.

En lo que concierne a las “Determinantes Ambientales para Compatibilidad de Uso de Vivienda en Suelo Restringido”, se tiene que, si bien no es un trámite que esté expresamente definido y reglamentado en el marco jurídico estudiado, este es un procedimiento que se ha requerido en procesos de formulación de planes parciales análogos al Plan Parcial Bancafé. A partir del estudio realizado y de consultas preliminares realizadas con funcionarios de la SDP se estableció que este es un requisito que se ha requerido para la formulación de planes parciales localizados en sectores normativos del área de actividad industrial en los que la ficha normativa no contempla el uso de vivienda. Por lo anterior, y teniendo en cuenta que el uso residencial hace parte de los usos complementarios del ámbito de aplicación del plan (ver tabla 1), no se requeriría adelantar el trámite en cuestión.

No obstante, es importante resaltar que en el proceso de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Dispapeles” (Adoptado mediante el Decreto Distrital 651 de 2019) se adelantó el procedimiento de “Determinantes Ambientales para Compatibilidad de Uso de Vivienda en Suelo Restringido”. Lo anterior en tanto el ámbito de este Plan Parcial se localiza en el mismo sector normativo y subsector de usos que Bancafé (ver figura 1). Atendiendo a este antecedente consideramos que es oportuno que en las conversaciones iniciales con la Secretaría Distrital de Planeación se aclare este tema para determinar si definitivamente le será exigible o no a este plan parcial surtir esta gestión ante la Secretaría Distrital de Ambiente.

Una vez se han adelantado los tramites anteriormente mencionados, se puede proceder a radicar ante la SDP la propuesta de formulación del Plan Parcial. El artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 señala cuáles son los documentos que deben acompañar la radicación, los cuales se presentan en la tabla a continuación:

Tabla 5. Documentos que deben acompañar la radicación de la formulación del Plan Parcial

1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de

los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.		
5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos domiciliarios y las condiciones específicas para su prestación efectiva.		
6. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:	1.1 Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.	
	1.2 Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.	
	1.3 Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.	
	1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención	
2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1.5000 que incluya como mínimo:	2.2 Planos del diagnóstico.	2.2.1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.
		2.2.2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.
	2.3 Planos normativos de la formulación:	2.3.1 Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.
		2.3.2 Plano de la red vial y perfiles viales.
		2.3.3 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.
		2.3.4 Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
		2.3.5 Plano de usos y aprovechamientos.
		2.3.6 Plano de asignación de cargas urbanísticas.
		2.3.7 Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
		2.3.8 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.
2.3.9 Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.		
3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.		
4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.		
5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.		

Fuente: Elaboración propia

Radicado el proyecto de formulación del plan parcial, el Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que es responsabilidad de la SDP proceder a convocar a los propietarios y vecinos colindantes para que conozcan y expresen sus recomendaciones y observaciones a la propuesta del plan. Al respecto, el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016 determinó que se deben cumplir como mínimo las siguientes actuaciones en el marco del proceso de información pública:

1. *Publicar en su página web la documentación presentada por el formulador del Plan Parcial, garantizando que la misma sea de fácil consulta por parte de la comunidad en general.*

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

2. Convocar a los propietarios y vecinos colindantes para que conozcan la propuesta del proyecto, una vez radicada la formulación del Plan Parcial, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

3. Dar a conocer a los interesados la propuesta urbanística modificada, en aquellos casos en los cuales se realicen ajustes a la propuesta de formulación del Plan Parcial en los términos del artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1478 de 2013, compilado por el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

En simultáneo la SDP realiza la revisión del proyecto presentado, en donde puede requerir a los solicitantes para realizar los ajustes que considere necesarios para expedir el concepto sobre la viabilidad del Plan Parcial. Con relación a lo anterior es importante mencionar que recientemente, a través de la Ley 2079 de 2021⁷, se hace explícito que, para dar respuesta a las observaciones efectuadas por la SDP, aplica lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011⁸, es decir que el solicitante cuenta con 30 días calendario a partir de que se le requiere para dar respuesta.

La expedición del concepto se realiza mediante resolución de la SDP y debe contener la respuesta a las observaciones y recomendaciones presentadas en debida forma por los propietarios y vecinos colindantes durante el proceso de información pública.

C. Etapa de concertación y consulta.

Uno de los procedimientos que se deben surtir en el proceso de adopción de algunos planes parciales es el de concertación con autoridad ambiental. El artículo 2.2.4.1.2.1 establece cuáles son las situaciones en las que un plan parcial debe surtir dicho procedimiento, a saber:

“1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.

3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.

4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.”

Como se puede evidenciar, el Plan Parcial Bancafé no se encuentra en ninguna de las situaciones antes enlistadas, razón por la cual no es necesario adelantar el procedimiento de concertación ante autoridad ambiental.

⁷ Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de Vivienda y Hábitat

⁸ Código del Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

En este orden de ideas, una vez se ha expedido el acto de concepto de viabilidad del plan parcial, la SDP puede continuar el proceso enviando el expediente del trámite administrativo junto con el proyecto de decreto a la Alcaldía Mayor para la expedición de un decreto con firma de la alcaldesa.

Es importante mencionar que, a través de la Ley 2079 de 2021 se adiciona un párrafo al artículo 27 de la Ley 388 de 1997 que establece lo siguiente:

“Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a su consideración del Municipio o Distrito, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y se apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la nueva normatividad”.

2.2. Diagnóstico conveniencia solicitud de determinantes urbanísticas.

Como se mencionó anteriormente la solicitud de determinantes urbanísticas es un procedimiento administrativo optativo en el marco del proceso de formulación y adopción de un plan parcial. Este es un procedimiento que se encuentra contemplado en el artículo 2.2.4.1.1.3. de la siguiente manera:

“Los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea.”

Como se evidencia a partir del artículo citado anteriormente, este es un proceso que tiene como finalidad poner en conocimiento formalmente a la administración distrital de la intención de formular un plan parcial, y de determinar cuáles son las disposiciones normativas en las que se enmarca dicha formulación. A su vez, a través de este procedimiento se determina la delimitación espacial precisa y definitiva del ámbito de planificación del instrumento a formular.

En este orden de ideas, se considera propicio para el caso del Plan Parcial Bancafé la solicitud de las determinantes urbanísticas para la formulación por tres razones:

- Se constituye como una aproximación formal preliminar ante los encargados de la revisión y aprobación del acto que adopta el instrumento
- Determina cuál es el marco normativo sobre el cual se realizará la revisión de la formulación que se radique del plan parcial y sobre la cuál se expide el acto de concepto sobre la viabilidad del plan parcial.
- Permite poner en conocimiento a la administración distrital del interés de formular un plan parcial, lo que ayuda a legitimar las actividades de gestión social que adelante el promotor con propietarios y moradores del sector.

2.3. Otras determinantes para la formulación definidas en el marco normativo distrital.

Además de las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015 respecto de la documentación mínima que debe acompañar la radicación de la propuesta de formulación de los planes parciales, en Bogotá, a

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

través del Decreto Distrital 080 de 2016 y del Decreto Distrital 221 de 2020 se han definido algunos contenidos adicionales que son obligatorios para los planes parciales de renovación urbana. Mientras que el Decreto Distrital 080 de 2016 contempla contenidos relacionados con la gestión predial y social en el plan, el Decreto Distrital 221 de 2020 regula la obligación de provisión de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en planes parciales.

En concreto se subraya lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto Distrital 080 de 2016:

“Para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana, el Documento Técnico de Soporte debe incluir el estudio de títulos y la estrategia para el saneamiento de los que lo requieran, relacionados con los predios públicos y privados incluidos en la delimitación del proyecto, con la finalidad de determinar el ámbito del plan, la delimitación de las Unidades de Actuación y/o gestión y el cronograma de gestión y ejecución del plan.”

De igual manera el artículo 25 dispone lo siguiente:

“El Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial deberá contener un Plan de Gestión Social que busque la permanencia de los actores y actividades presentes en la zona del plan parcial.

Para la elaboración del Plan de Gestión Social se deberá partir de un diagnóstico de las características poblacionales, sociales y económicas de los habitantes, de las actividades económicas formales e informales y la identificación de la población interesada en permanecer y sus expectativas.

El Plan de Gestión Social debe contener como mínimo objetivos específicos, metas, estrategias, cronogramas, costos de su implementación. Dentro de las estrategias se deberá contemplar:

- 1. Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales, acordes con los objetivos del plan, en el ámbito del mismo.*
- 2. Gestionar enlace con programas distritales sociales y económicos que atiendan las principales necesidades de los habitantes y actividades a permanecer.*
- 3. Proponer estrategias para la sostenibilidad financiera de las copropiedades tales como el aprovechamiento económico de las áreas comunes.*
- 4. Definir las condiciones para la mitigación de los impactos económicos que puede generar el proyecto sobre los habitantes del ámbito durante las etapas de ejecución del plan parcial, tales como arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros.*
- 5. Implementar los mecanismos de comunicación que permita el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el formulador y los habitantes del ámbito del plan parcial a lo largo de todas las etapas del proyecto.*
- 6. Incorporar los estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión, dando*

aplicación a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 448 de 2014 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen.”.

De acuerdo con lo señalado en los artículos anteriores, se concluye que la formulación del Plan Parcial Bancafé debe incluir en su Documento Técnico de Soporte, además de lo definido en la Tabla No. 5, los componentes de 1) el estudio de situación jurídica de los predios y estrategia para el saneamiento y 2) Plan de Gestión Social y Estrategia de Gestión del Suelo.

Con relación a las disposiciones relacionadas con la provisión de suelo para la construcción de VIP y VIS se tiene que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Decreto Distrital 221 de 2020, los desarrollos urbanísticos que se realicen en el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo se debe destinar como mínimo el 20% del área útil del proyecto o el 10% del área construida total del mismo para Vivienda de Interés Social.

En los artículos 7, 8 y 9 del mismo decreto se establecen cuáles son las modalidades para el cumplimiento de la obligación, en donde se prevé la posibilidad de cumplir in situ, mediante el traslado de la obligación a otro proyecto o a través de un pago compensatorio.

Finalmente, en el artículo 13 se establecen incentivos para aquellos proyectos que dan cumplimiento a la obligación in situ y además adelantan la construcción de la VIS, los cuales se presentan en la tabla a continuación:

Tabla 6. Incentivos para la construcción de VIS y VIP

Escenario	Incentivo
Se puede construir VIP en vez de VIS, o adicional a la misma	El 100% de los m2 construidos destinados al uso en cuestión se descuentan para efectos del cálculo del I.C.
Cuando se construyen VIS de hasta 135 SMMLV ⁹	El 30% de los m2 construidos destinados al uso en cuestión se descuentan para efectos del cálculo del I.C.
Cuando se construyen VIS desde 136 SMMLV y hasta 150 SMMLV	El 20% de los m2 construidos destinados al uso en cuestión se descuentan para efectos de cálculo del I.C.

Fuente: Elaboración propia

3. Resumen Conclusiones y Recomendaciones

A modo de conclusión a continuación, se presenta un cuadro resumen de las consideraciones principales a tener en cuenta en el proceso de formulación del Plan Parcial Bancafé. En el cuadro se presenta para cada una de las temáticas tratadas en el presente documento la aplicación de las disposiciones legales en concreto para el plan, el artículo específico que contiene la disposición y las observaciones a tener en cuenta para su aplicación.

⁹ Salarios mínimos mensuales legales vigentes

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

Tema		Disposición aplicada	Localización artículo	Observaciones
Usos del suelo		Aquellos dispuestos en la ficha normativa para el subsector de uso II del sector normativo 1 de la UPZ No. 108 (tabla 1 del documento)	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 7	
Potencial edificatorio	Índice de construcción básico	3.0	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 2	Para efectos del cálculo del IC, no se incluyen algunas de las áreas que no son vendibles (puntos fijos, áreas descubiertas, sótanos, entre otros)
	Índice de construcción máximo	9.0	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 8	
Norma tipológica	Altura máxima permitida	126 metros/ 30 pisos	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 10	
	Antejardines	No se exige	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 11	
	Aislamientos	Se deben prever aislamientos posteriores y laterales entre torres y entre predios	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículos 12, 13 y 14	Entre UAU aplican las dimensiones dispuestas en el artículo 12. Si se plantean varias torres en una misma UAU, se aplica lo dispuesto en el artículo 13
	Voladizos	Se permiten	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 16	La dimensión máxima permitida varía dependiendo del tipo de vía con el que hay frente y de la proporción de la fachada con voladizo.

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

Tema		Disposición aplicada	Localización artículo	Observaciones
	Área mínima de la vivienda	Resultante de multiplicar el número de habitaciones por 15m ²	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 15	
	Dimensiones mínimas de los patios	Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a 1/3 de la altura total de la edificación: en ningún caso inferior a 3 metros	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 15	Cuando la edificación plantea diferentes alturas, equipamiento comunal privado o usos comerciales en los sótanos se debe aplicar otra fórmula para el caso en concreto.
Cargas urbanísticas	Espacio público peatonal	Se deben prever 12 metros a partir del lindero de la calzada de la Av. Carrera 30 y de la Av. Calle 13	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 25	Para el costado con frente a la Av. Carrera 30 se empiezan a contar los 12 metros a partir del lindero de la calzada sobre el puente vehicular.
	Vías locales e intermedias	Se debe asegurar una calzada de mínimo 7 metros y un andén de mínimo 5 metros en la Calle 12B y en la Carrera 31	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 26	
	Edificabilidad adicional	Se deberá pagar una carga equivalente de multiplicar el número de metros cuadrados adicionales por entre el 4.7% y el 5.3% del valor catastral por metro	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 27	- El potencial edificatorio básico a partir del cuál se contabiliza la edificabilidad adicional es de 26.915 m ² - El porcentaje del valor catastral que se utiliza para calcular la carga depende del índice de construcción final

Tema		Disposición aplicada	Localización artículo	Observaciones
		cuadrado del predio.		propuesto por el plan parcial.
Otras obligaciones	Servicios públicos domiciliarios	La adecuación o ampliación de las redes está a cargo del desarrollador	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 31	
	Estacionamientos	Se aplica en función de los usos propuestos por el plan en función de las cuotas mínimas establecidas en la UPZ. Además, se deben prever los cupos para personas con movilidad reducida y cupos para bicicletas dispuestos en el Decreto Distrital 080 de 2016	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 17; Decreto Distrital 080 de 2016, Artículo 5, Parágrafos 2 y 3	Se contemplan tres alternativas para dar cumplimiento a la obligación: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cumplimiento in situ, ▪ Traslado de la obligación a otro predio (a una distancia de máximo 500 metros del desarrollo) ▪ Pago compensatorio
	Equipamiento comunal privado	<ul style="list-style-type: none"> • Proyectos de vivienda, VIS y VIP: <ul style="list-style-type: none"> ○ Hasta 150 viviendas: 6 mts² por cada unidad de vivienda. ○ Más de 150 viviendas: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que 	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 21 Decreto Distrital 080 de 2016, artículo 4	

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

Tema		Disposición aplicada	Localización artículo	Observaciones
		<p>exceda 150 viviendas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts² por cada 80 mts² de área neta de construcción en el uso. • Para usos diferentes a vivienda: 10 mts² por cada 120 mts² de área neta de construcción en el uso. 		
Delimitación UAU		Son aplicables las mismas condiciones mínimas de área y frente que son aplicables para acceder a edificabilidad adicional	Decreto Distrital 621 de 2016, Artículo 34, modificado por Decreto Distrital 595 de 2017	
Iniciativa del plan parcial		Es procedente que Masterplan, actuando como apoderado de Constructora Bolívar, sea el promotor del plan	<p>Ley 388 de 1997, Artículo 27</p> <p>Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.4.1.1.1</p> <p>Decreto Distrital 080 de 2016, Artículo 22</p>	

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

Tema		Disposición aplicada	Localización artículo	Observaciones
Procedimientos necesarios en el proceso de formulación/ adopción.	Estudio de tránsito	Se debe adelantar el trámite ante SDM	Decreto Distrital 080 de 2016, Artículo 26	El alcance y contenidos mínimos del estudio están establecidos en el Decreto Distrital 596 de 2007
	Factibilidad de servicios públicos	Se debe obtener la factibilidad de servicios públicos con las empresas correspondientes	Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.4.1.1.7	
	Determinantes Ambientales para Compatibilidad de Uso de Vivienda Restringido	No se debe adelantar el trámite	N/A	Este es un procedimiento que no está definido ni reglamentado formalmente. El Plan Parcial Dispapeles tuvo que adelantar el procedimiento a pesar de localizarse en un sector en el que el uso residencial es compatible. Se recomienda incluir este tema en las conversaciones iniciales a sostener con la Secretaría Distrital de Planeación.
	Concertación con autoridad ambiental	No se debe adelantar el trámite	Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.4.1.2.1	
Estudio socioeconómico y plan de gestión social		Se debe incluir un estudio	Decreto Distrital 080	

Producto 1- Componente 1: Diagnóstico jurídico

Tema	Disposición aplicada	Localización artículo	Observaciones
	socioeconómico y un plan de gestión social en el DTS del plan	de 2016, Artículo 25	
VIS/VIP	Se debe destinar como mínimo un 20% del área útil o un 10% del área total construido para la construcción de VIS	Decreto Distrital 221 de 2020, Artículo 6	Si además de destinar el suelo se construyen las unidades de VIS se deduce una proporción de los m2 destinados al uso en función del tipo de unidad.