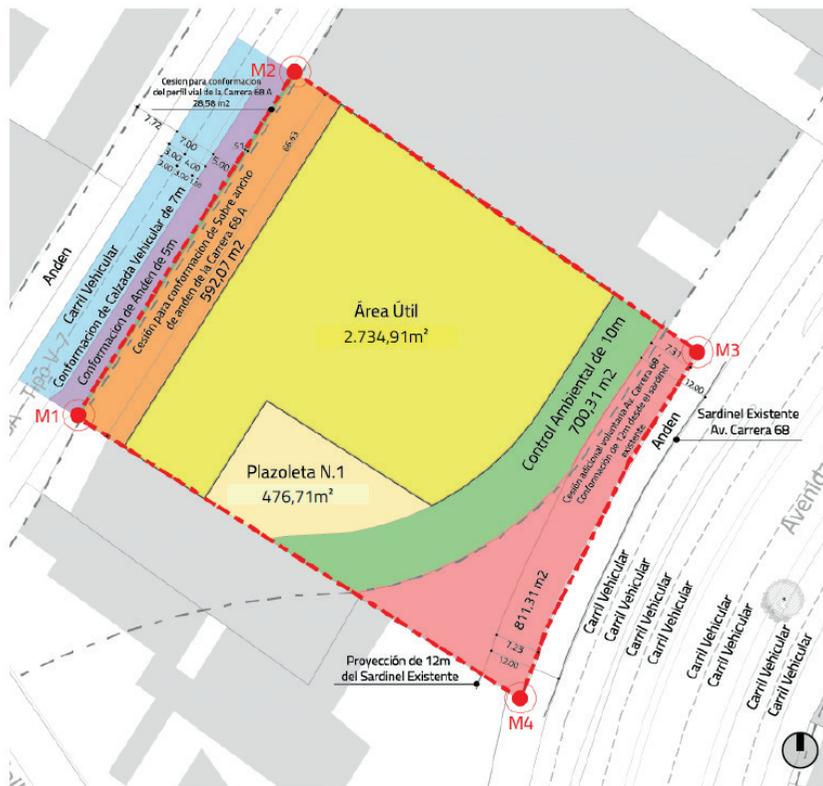


**ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA**

**Plan Parcial de Renovación Urbana - Redesarrollo “BENFOR”,  
Localidad de Kennedy.**

De conformidad con la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “BENFOR” y una vez analizados y viabilizados los aspectos técnicos y urbanísticos se realiza el siguiente estudio técnico comparativo de norma, según el planteamiento del plan parcial, descrito a continuación:



**1. El marco normativo que establece los hechos generadores es:**

**1.1 LEY 388 DE 1997** “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

**“Artículo 74º.- Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área

edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. **El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.**
2. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

**En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.**

**Parágrafo.** - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de **cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción** serán reglamentados por el Gobierno Nacional.” (Negrilla fuera de texto).

**“...ARTÍCULO 76. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. **Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.**
2. **Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.**
3. **El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.**

**ARTÍCULO 77. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. **Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.**

2. *El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.*

3. *El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. ...”*

**ARTÍCULO 78. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALIA.** *El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. ...”*

**1.2. ACUERDO DISTRITAL 682 DE 2017:** *“Por el cual se modifican los acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, se crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y se dictan otras disposiciones”, compilado en el Decreto Distrital 790 del 28 de diciembre de 2017: “**Artículo 2. Hechos generadores.** Modifíquese el artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 3° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:*

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

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

**Parágrafo:** *En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.”*

**1.3. DECRETO DISTRITAL 790 DE 2017:** *“Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017”*

**"Artículo 4. Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

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

**Parágrafo:** En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso."

**1.4. DECRETO DISTRITAL 803 DE 2018:** "Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones."

De acuerdo con lo anterior, en la comparación normativa se tienen en cuenta: **los nuevos usos y/o el máximo potencial de la edificabilidad adicional derivado de la diferencia entre el aprovechamiento antes y después de la acción urbanística** según lo contempla la Ley 388 de 1997 en los artículos 76 "Efecto plusvalía resultado del cambio de uso", 77 "Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo" y 78 "Área objeto de la participación en la plusvalía.", descritos anteriormente.

## 2. ACCIONES URBANÍSTICAS A COMPARAR:

La formulación del plan parcial ha sido presentada dentro de la vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus normas reglamentarias, es decir las que adoptan la UPZ 45 - Carvajal

### 2.1. ESCENARIO NORMATIVO ANTES DE LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" fue radicado de manera completa con el rad 1-2019-49943 el 24 de julio de 2019, es decir, antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, motivo por el cual se rige por los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016, 621 de 2016 y 595 de 2017, marco normativo vigente al momento de la radicación completa de la solicitud de revisión de la formulación.

**DECRETO DISTRITAL 682 DE 2011** "Por medio del cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 45, CARVAJAL, ubicada en la Localidad de Kennedy", le asignó al predio del Plan Parcial la norma del subsector I - A del Sector normativo 2, en un Área de Actividad Industrial, Zona Industrial con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

**DECRETO DISTRITAL 621 DE 2016** "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”, incorporó zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y se reglamentaron las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo y señala que las zonas industriales incorporadas al tratamiento de Renovación urbana, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, conforme con lo indicado en el parágrafo del artículo 375 del POT.*

**DECRETO DISTRITAL 595 DE 2017** “*Por el cual se modifica y adiciona el Decreto Distrital 621 de 2016 y se dictan otras disposiciones*”.

**DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021** “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C*”, indica en el artículo 599, numeral 3° lo siguiente:

*“Artículo 599. Planes parciales. Los Planes Parciales tendrán en cuenta las siguientes condiciones de transición:*

*(...)*

**3. Formulaciones de planes parciales.** *Los proyectos de planes parciales radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación.*

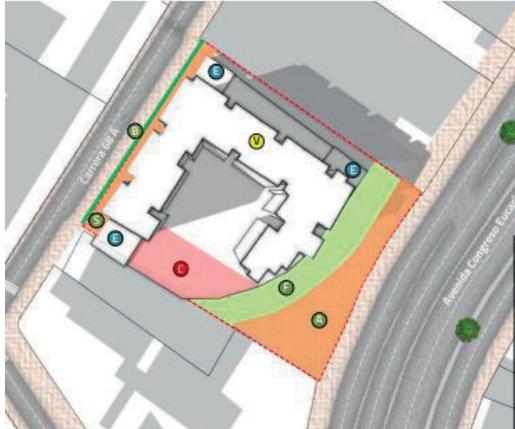
*(...)*”.

## **2.2. ESCENARIO NORMATIVO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

Para efecto de considerar si para los predios de la referencia se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma aplicable a los predios, parte de la base normativa descrita a continuación:

3. MARCO NORMATIVO:

3.1 USOS DEL SUELO

<p><b>Decreto Distrital 682 de 30 de diciembre de 2011, UPZ No. 45 CARVAJAL</b></p>	<p><b>PLAN PARCIAL</b> <b>Decreto Distrital 621 de 2016 y 595 de 2017</b></p>
	
<p><b>Decreto Distrital 682 de 30 de diciembre de 2011, UPZ No. 45 CARVAJAL</b></p>	<p><b>PLAN PARCIAL</b> <b>Decreto Distrital 621 de 2016 y 595 de 2017</b></p>
<p><b>AREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO</b></p>	
<p>Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales</p>	<p>Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo por aplicación del art. 375 del POT 190 de 2004</p>
<p><b>USOS</b></p>	
<p>Sector Normativo 2, Subsector Normativo de Usos I</p>	<p>Los usos se plantean según el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada</p>
<p><b>PRINCIPALES</b></p>	
<p>Industria (Nota 8)</p>	<p>Vivienda Multifamiliar (VIS) (Concepto de la SDA No. 2019EE48011 del 27 de febrero de 2019 (citado en el rad 1-2020-18543))</p>
<p><b>COMPLEMENTARIOS</b></p>	
<p><b>SERVICIOS EMPRESARIALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios Financieros escala urbana y zonal.</li> <li>• Servicios de logística escala metropolitana y urbana</li> </ul> <p><b>SERVICIOS PERSONALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios de parqueadero escala urbana (Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura o subterráneas)</li> </ul>	<p><b>SERVICIOS EMPRESARIALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios Financieros escala zonal.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios alimentarios escala zonal (Restaurantes, comidas rápidas)</li> <li>• Servicios profesionales, técnicos especializados escala zonal</li> </ul>	
<b>COMERCIO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio de Escala Zonal</li> <li>• Comercio de Escala Vecinal A</li> </ul>	<b>COMERCIO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio de Escala Vecinal A y B</li> </ul>
<b>RESTRINGIDOS</b>	
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios Técnicos Especializados escala zonal (Nota 8)</li> <li>• Servicios automotrices y venta de combustible escala urbana (Nota 2)</li> <li>• Servicios automotrices y venta de combustible escala zonal (Nota 14)</li> </ul>	N/A
<b>COMERCIO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio de Escala Metropolitana (Nota 2)</li> <li>• Comercio de Escala Urbana (Nota 2)</li> <li>• Comercio Pesado escala Urbana</li> </ul>	
<p><b>Nota 2:</b> Permitidos únicamente en predios con frente a la Malla Vial Arterial construida</p> <p><b>Nota 8:</b> Se permiten los servicios técnicos especializados y las actividades industriales de mediano y bajo impacto ambiental, por la Secretaría Distrital de Ambiente.</p> <p><b>Nota 14:</b> En predios mínimo de 100 m2, la actividad se debe realizar al interior del predio.</p>	
<p><b>Decreto Distrital 120 de 27 de febrero de 2018</b> “Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”</p>	<p><b>PLAN PARCIAL</b>  <b>Decreto Distrital 621 de 2016 y 595 de 2017</b></p>
<b>AREA DE ACTIVIDAD</b>	
Área de Actividad Industrial, Zona Industrial	Área de Actividad Industrial, Zona Industrial
<b>USOS DOTACIONALES</b>	
Usos permitidos según área de actividad	Los usos se plantean según el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada
<b>PRINCIPALES</b>	
<b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cultural escala Urbana</li> </ul>	N/A
<b>COMPLEMENTARIOS</b>	

<p><b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Educativo escala Zonal: Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y desarrollo humano) hasta 1000 alumnos</li> <li>● Educativo escala Vecinal: Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.</li> <li>● Cultural escala Zonal y Vecinal</li> <li>● Salud escala Vecinal</li> <li>● Bienestar social escala Zonal y Vecinal</li> <li>● Culto escala Zonal y Vecinal</li> </ul> <p><b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Equipamiento Deportivo y Recreativo escala Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal</li> </ul> <p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Seguridad ciudadana, defensa y justicia escala Zonal</li> <li>● Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria escala zonal</li> <li>● Servicios de la administración pública escala zonal</li> </ul>	N/A
<b>RESTRINGIDOS</b>	
<p><b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Educativo escala Metropolitana y Urbana</li> <li>● Cultural escala Metropolitana</li> <li>● Salud escala Metropolitana, Urbana y Zonal</li> <li>● Bienestar social escala Metropolitana y Urbana</li> <li>● Culto escala Metropolitana y Urbana</li> </ul> <p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Seguridad ciudadana, defensa y justicia escala Metropolitana y Urbana</li> <li>● Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria escala Urbana</li> <li>● Recintos Feriales escala Metropolitana y Urbana</li> <li>● Servicios de la administración pública escala Metropolitana y Urbana</li> </ul>	N/A
Los usos dotacionales permitidos deben supeditarse al cumplimiento de las disposiciones del respectivo Plan Maestro	

**CONCLUSIÓN USOS DEL SUELO:**

En cuanto al “...**establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo...**”, se presenta modificación al régimen de usos por cuanto se está autorizando el uso de vivienda conforme al oficio de la SDA 2019EE48011 del 27 de febrero de 2019 (citado en el rad 1-2020-18543) el cual no estaban contemplados como permitidos en la ficha reglamentaria de usos de la UPZ No. 45 - CARVAJAL y en tal sentido **SI** configura hecho generador por el establecimiento de un nuevo uso en el suelo.

**3.2 EDIFICABILIDAD**

<b>Decreto Distrital 682 de 30 de diciembre de 2011, UPZ No. 45 CARVAJAL</b>		<b>PLAN PARCIAL Decreto Distrital 621 de 2016 y 595 de 2017</b>	
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
<p>Índice máximo de Ocupación: 0.70                  Índice máximo de Construcción: 3.00                  Altura Máxima Permitida (Pisos): 4                  Tipología edificatoria: Continua                  Dimensión mínima de antejardín (Metros): 8.00                  Subdivisión predial mínima: Área: 140m<sup>2</sup>,                  Frente 10m.</p>		<p>Índice de Ocupación: Resultante (Artículo 4° del Decreto Distrital 595 de 2017)                  Índice de Construcción Básico (ICb): 3.00                  Índice de Construcción Máximo (ICm): 9.0                  Índice de Construcción Final Propuesto (ICf): 5.43                  Índice de Construcción Adicional Propuesto (ICa): 2.43</p> <p>La altura máxima permitida en el predio es de 126 metros y de treinta (30) pisos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 10 Decreto Distrital 621 de 2016. (*) En el planteamiento del PPRU y de acuerdo a concepto de la Aeronáutica civil se proyecta una elevación de 95 metros</p>	
(*Supeditado al concepto de la Aeronáutica Civil)			
<b>CARGAS URBANÍSTICAS</b>			
<b>NO APLICA</b>		<p><b>Artículo 24</b> – Decreto Distrital 621 de 2016</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De generación de espacios públicos peatonales.</li> <li>• De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito.</li> <li>• De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.</li> </ul>	
	<b>CONCEPTO</b>	<b>Área en metros cuadrados (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Porcentaje respecto del área bruta</b>
1	<b>ÁREA BRUTA</b> (Incorporación Topográfica)	<b>5.343,90</b>	<b>100%</b>
2	<b>Cesión adicional para la conformación del perfil vial de la Carrera 68A</b>	<b>28,58</b>	<b>0,53%</b>
3	<b>Área de control ambiental</b>	<b>700,31</b>	<b>13,10%</b>
4	<b>Cesión de suelo para espacio público</b> (obligatorio 20% (4.1 +4.2) + (adicional 4.3)	<b>1.880,09</b>	<b>35,18%</b>

4.1	Cesión obligatoria para conformación de sobreancho de andén - Carrera 68A	592,07	11,08%
4.2	Cesión obligatoria Plazoleta No. 1	476,71	8,92%
4.3	Cesión adicional para la conformación de andén de 12 m desde el sardinel existente - Avenida Carrera 68	811,31	15,18%
5	<b>TOTAL, ÁREAS DE CESIÓN (5 = 2 + 3 + 4)</b>	<b>2.608,98</b>	<b>48,82%</b>
6	<b>ÁREA ÚTIL (6 = 1 – 5)</b>	<b>2.734,91</b>	<b>51,18%</b>

Según lo indicado en el Decreto Distrital 621 de 2016, en el: **“Artículo 27. Cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados. Con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido 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:**

<b>Para beneficios urbanísticos adicionales en los siguientes rangos de I.C. final propuesto (ICf)</b>	<b>Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (ICa)</b>
<i>Entre el I.C. Básico e I.C. menor o igual a 6.0</i>	<i>0,053 veces el valor de referencia del predio</i>
<i>Entre un I.C. 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 un I.C. mayor a 7.5 y menor o igual a 9.0</i>	<i>0,051 veces el valor de referencia del predio”</i>

Se tienen los siguientes datos correspondientes al cumplimiento del citado artículo, en el marco de la formulación:

#### CARGAS POR EDIFICABILIDAD

CARGA ARTICULO 27	
INDICE BASICO	3
INDICE FINAL PROPUESTO	5,43
INDICE DE COSNTRUCCION ADICIONAL	2,43
AREA PROPUESTA	5.343,90
AREA ADICIONAL	13009,4428
VALOR DE REFERENCIA DEL SECTOR	\$ 1.820.000
VALOR AREA ADICIONAL	\$ 23.677.185.896
FACTOR	0,053
VALOR CARGAS	\$ 1.254.890.852

Fuente. DTS (ítem 47.2) – Reparto de cargas

Nota: “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 radicación en legal y debida forma de la respectiva solicitud de la Licencia Urbanística (...)”, en concordancia con lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 27 del Decreto Distrital 621 de 2016

Así las cosas, la edificabilidad adicional a la básica está compensada con **Cargas Urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público** en contraprestación de los beneficios de

edificabilidad adicional otorgados, con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido en el Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017

En cuanto a la configuración de beneficio normativo por el hecho generador de **“autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez”**, teniendo en cuenta que no se sobrepasa el índice de construcción básico, y toda vez que el artículo 15 del Decreto Distrital 595 de 2017 indica lo siguiente:

*“Artículo 15°. Modifíquese el artículo 34° del Decreto Distrital 621 de 2016 el cual quedara así:*

***Artículo 34°. Plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 020 de 2011 son hechos generadores del efecto plusvalía para el ámbito de aplicación de este Decreto, la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, o cuando en una manzana se presente más de un sector y/o subsector de uso y que se cumpla con lo establecido en los artículos 5° y/o 6° del presente Decreto.*

*No se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal y demás reglamentaciones aplicables antes de la expedición del presente Decreto”.*

#### **CONCLUSIÓN EDIFICABILIDAD**

En conclusión, con el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana **“BENFOR”**, **NO** se presenta **“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”** y **SI** se presenta **“establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo”**

Cordialmente,

*DIEGO CALA*

**DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ**  
Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo

Vo Bo: Manuel A. Hernández Zabarrain  
Arq. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

Proyecto: Jeannie Carolina Romero  
Arq. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo  
Sandra Mónica Mora R.  
Arq. Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo