

**ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA  
CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA  
PLAN PARCIAL RAFAEL URIBE 70  
LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE  
(10 de julio de 2023)**

**CONSIDERACIONES PREVIAS:**

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma se realiza con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía en el Plan Parcial Rafael Uribe 70 ubicado en la Localidad de Rafael Uribe Uribe, cuya formulación fue presentada mediante radicaciones n° 1-2020-10472 del 24 de febrero de 2020, 1-2020-15884 del 18 de marzo de 2020, 1-2021-07359 del 29 de enero de 2021, 1-2022-76761 del 29 de junio de 2022.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y el Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea por el **cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo**, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo **permitiendo una mayor área edificada**.

Para efecto de considerar, si en la adopción del plan parcial del asunto se configura algún hecho generador de plusvalía, el escenario normativo a comparar corresponde a la norma del Acuerdo 6 de 1990, frente al plan parcial, cuyo fundamento normativo está en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006.

- **ACUERDO 6 DE 1990:** Según la plancha de zonificación a escala 1:5000 No. 44, reglamentaria del Acuerdo 6 de 1990, el ámbito objeto de plan parcial de desarrollo “Rafael Uribe 70” se encuentra localizado parte en suelo urbano y parte en suelo suburbano.

La parte en suelo urbano está reglamentado por los Decretos Distritales 734, 735 y 737 de 1993, teniendo asignados los siguientes polígonos reglamentarios:

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

- **D-RG-A1** (Desarrollo – Residencial General-Autoregulable)

### **DECRETO DISTRITAL 737 DE 1993:**

Mediante este Decreto se asignó y reglamentó el Tratamiento general de desarrollo en las áreas urbanas de Bogotá, D.C.

El artículo 2º asigna el tratamiento general de desarrollo a los inmuebles urbanizables no urbanizados incluidos dentro de las áreas urbanas en los polígonos de reglamentación señalados en planos oficiales de zonificación y tratamientos a escala 1:5000, que hacen parte del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.

Estos polígonos de reglamentación se identifican con los códigos señalados en el mismo artículo, de acuerdo con el área de actividad, subzona, subárea y eje de tratamiento, dentro de los cuales se encuentran:

*“...2o. En zonas residenciales generales, las siguientes subzonas y ejes de tratamiento:*

*De densidad autorregulable o resultante:*

*Subzonas: DRGA-1, DRGA-2, DRGA-3 y DRGA-4*

*Ejes locales: DRGA-1, (E.LOC), DRGA-2 (E.LOC) y DRGA-3 (E.LOC)*

*Ejes zonales viales: DRGA-2 (E.ZON.V) y DRGA-3 (E.ZON.V)*

*Ejes zonales de actividad: DRGA-2 (E.ZON.A) y DRGA-3 (E.ZON.A)*

*Ejes metropolitanos viales: DRGA-3 (E.MET.V...”)...” (negrilla fuera de texto)*

Es así que el ámbito del plan parcial “Rafael Uribe 70”, al estar localizado en un polígono clasificado como D-RG-A1, se encontraba regulado por las normas definidas por el Decreto Distrital 737 de 1993, el cual fue modificado parcialmente por los Decreto 092 y 506 de 1999.

### **DECRETO DISTRITAL 735 DE 1993:**

Mediante este Decreto se asignó y reglamentó el Tratamiento general de Actualización en las áreas urbanas de Bogotá D.C.

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

En el artículo 3º, numeral 2 del decreto en mención.- *Predios que deben adelantar el proceso de desarrollo por urbanización establece que, del total de los predios a los cuales se les asigna el tratamiento general de actualización, los siguientes deben adelantar el proceso de urbanización antes que el de construcción, a fin de cumplir con el deber de entregar o pagar a la ciudad las zonas de cesión obligatorias y de dotar al predio de infraestructura: “Los de área útil mayor a 2.000 m2, que no hayan sido sometidos previamente al proceso de urbanización o que a pesar de haber sido sometidos a él, su licencia de urbanismo haya perdido vigencia.”.*

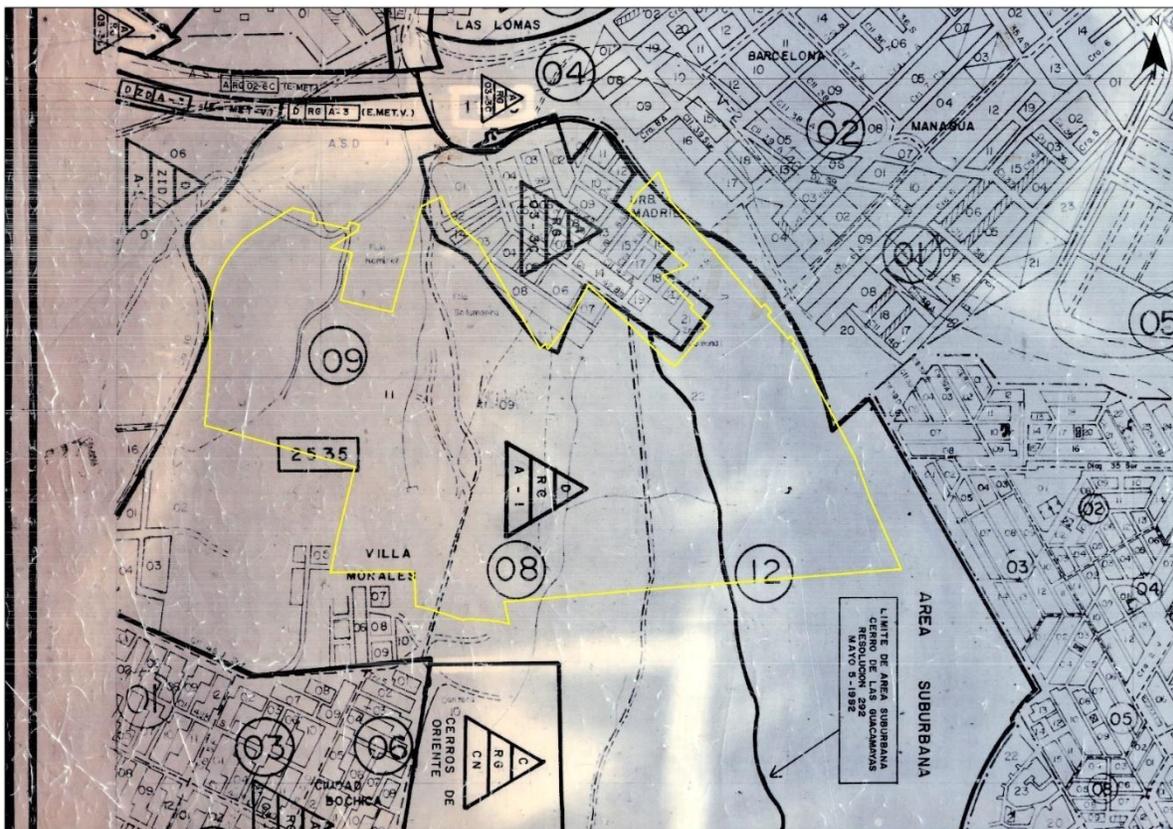


Imagen Plancha 45 Acuerdo 6

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



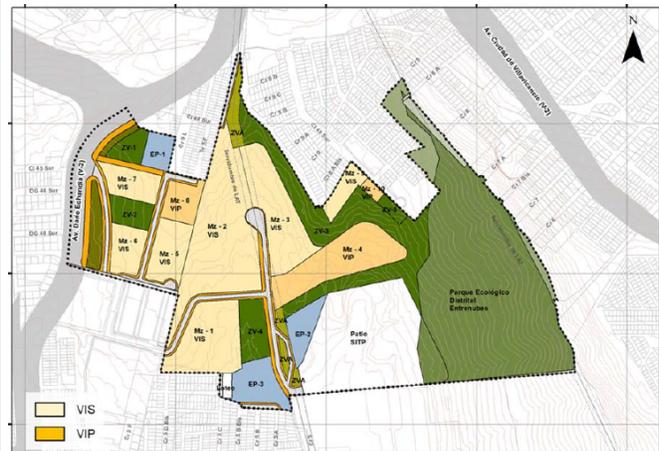
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111

- **POT – DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004:** Una vez consultado el Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial - POT, “*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decreto Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*” y sus planos anexos Nos. 25 y 27 “*USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN*” y “*TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS*”, respectivamente, y los Decretos Distritales 406 del 23 de Diciembre de 2004 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 54, Marruecos, ubicada en la Localidad de Rafael Uribe Uribe*” y Complementado por el Decreto Distrital 482 del 22 de octubre de 2007 y modificado parcialmente por el Decreto Distrital 540 del 17 de diciembre de 2015 ,el predio se encuentra localizado en suelo urbano, en el Sector Normativo No. 8 Área de Minera – Zona Recuperación Morfológica Tratamiento de Desarrollo reglamentado mediante el Decreto Distrital 327 de 2004.

## 1. BASE NORMATIVA

Acuerdo 6 de 1990  
Decretos Distritales 734 y 737 de 1993



**POT Decreto 190 de 2004 y el presente Plan  
Parcial  
Área de Actividad Residencial - Zona  
Residencial con zonas delimitadas de comercio y  
servicios.  
UPZ N° 54, Marruecos**

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

<p>Respecto al nivel de zonificación en el Acuerdo 6 de 1990 y según la plancha de zonificación a escala 1:5000 No. 45, se tienen asignados los siguientes polígonos reglamentarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>D-RG-A-1 (E. Local)</b> Tratamiento de Desarrollo - Área de actividad Residencial General – Densidad Autorregulable o resultante.</li> </ul>	<p>La UPZ N° 54, Marruecos, se reglamentó mediante el Decreto Distrital 406 del 23 de diciembre de 2004 y Complementado por el Decreto Distrital 482 del 22 de octubre de 2007 y modificado parcialmente por el Decreto Distrital 540 del 17 de diciembre de 2015.</p> <p>El plan parcial se localiza en el Sector Normativo N° 2, el cual le asigna:</p> <p><b>Área de Actividad:</b> Residencial <b>Zona:</b> Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.</p> <p><b>Tratamiento:</b> Desarrollo.</p>
<p><b>Clasificación del Suelo:</b> Urbano</p>	<p><b>Clasificación del Suelo:</b> Urbano</p>
<p><b>Normas de desarrollo por Urbanización</b></p>	
<p><b>Acuerdo 6 de 1990</b> <b>Decretos 734 y 737 de 1993</b></p> <p><b>Para los predios sujetos a proceso de desarrollo por urbanización:</b></p> <p>Para el análisis normativo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 14 del Dto. D. 734/93, las cesiones se asumen separadamente de acuerdo con los usos.</p> <p><b>Cesión para parques y equipamientos para desarrollos residenciales:</b> El Decreto Distrital 734/1993, artículo 10 - Cesión Tipo A: <b>21% del área neta urbanizable</b>, asumiendo las alternativas de la concentración de la Cesión tipo A en un solo globo (numeral 3ª. art 11 Dec 734 de 1993).</p>	<p><b>POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006</b></p> <p><b>Cesión Parques y Equipamiento:</b> Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad del predio, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: 17% del área neta urbanizable, para parques y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público.</p> <p>Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público.</p> <p>En relación al artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 676 de 2018, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros</p>

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111

<p><b>Cesión para parques y equipamientos para desarrollos comerciales, institucionales y recreativos privados:</b> Según el Decreto Distrital 734 de 1993, artículo 12 - Cesión Tipo A (Parques y Equipamiento) para comercio metropolitano, comercio zonal y local, institucional y recreativos privados <b>20% del área neta urbanizable.</b></p> <p><b>Control ambiental:</b> De acuerdo con el artículo 18 del Decreto Distrital 734 de 1993, se exige control ambiental de 10 metros de ancho.</p> <p><b>Porcentaje de control ambiental válido como cesión Tipo A:</b> Se contabiliza el control ambiental cedido hasta el 5% del área neta urbanizable, en el caso en el que la sumatoria de la cesión tipo A más el control ambiental sea superior al 25% del área neta urbanizable. (Artículo 18 numeral 2 del Decreto Distrital 734 de 1993).<b>Malla vial local e intermedia:</b> resultante de la propuesta urbanística. Para el análisis normativo se asumen las cesiones viales del escenario normativo del POT propuestas en el plan parcial.</p>	<p>cuadrados de zonas verdes proyectadas, se deberá cumplir la relación de zonas verdes públicas por habitante de 4 m2 de zona verde por habitante.</p>
<p><b>Normas de desarrollo por Construcción</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>USOS</b></p> <p><b>Decreto 737 de 1993</b></p> <p><b>D-RG-A1</b></p> <p><b>Principal:</b> Vivienda.</p> <p><b>Complementarios:</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>USOS</b></p> <p>Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial.</p>

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

<p>Comercio de cobertura local (Clase I-A y I-B), Institucional de influencia local (Clase I), Industria (Clase I-A).</p> <p>Al interior de la subzona o con frente sobre el eje de tratamiento zonal vial, se permite:</p> <p>En edificaciones aisladas de hasta dos (2) pisos que formen parte de agrupaciones residenciales sin sobrepasar 2.000 m<sup>2</sup> de construcción.</p> <p>En manzanas de cobertura local pertenecientes a urbanización residencial según lo dispuesto en los Arts. 11 y 14 del Decreto 737 de 1993.</p> <p>Al interior de la subzona se permite, además:</p> <p>Los usos comercial e institucional en primer piso de edificación con uso de vivienda.</p> <p>En el eje de tratamiento local, se permite:</p> <p>En los dos (2) primeros pisos de edificaciones destinadas al uso de vivienda.</p> <p>En lotes independientes con área máxima de 200 m<sup>2</sup> o en manzanas de cobertura local pertenecientes, en ambos casos, a urbanizaciones residenciales, según lo dispuesto en los Arts. 11 y 14 del presente Decreto.</p> <p>En edificaciones aisladas de hasta tres (3) pisos que formen parte de agrupación residencial sin sobrepasar 2000 m<sup>2</sup> de construcción.</p>	<p>En este sentido, para el desarrollo del Plan Parcial Rafael Uribe 70, ubicado en Área de actividad Residencial, Zona Múltiple, y Área Residencial con Actividad Económica en la Vivienda (loteo) se proponen los siguientes usos específicos:</p> <p>Principal: Residencial</p> <p>Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP: En desarrollos urbanísticos residenciales de vivienda multifamiliar por sistema de agrupación.</p> <p>Usos complementarios Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal (En locales en primer piso sin superar 500 m<sup>2</sup> por manzana).</p>
---	---

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111

En desarrollo institucional de influencia local en predios con área útil no mayor a 2000 m<sup>2</sup>, en cuyo caso el comercio se permite únicamente como parte integrante del institucional

**NORMAS VOLUMÉTRICAS**

**Decreto 737/93 proceso de desarrollo por construcción en tratamiento de desarrollo. D-RG-A1**

Proceso de Desarrollo por Construcción para Uso de Vivienda en Subzonas y Ejes de Tratamiento con Densidad Autorregulable.

**Normas Volumétricas: Uso residencial.**

ANCHO DE VÍA (METROS)	ALTURA BÁSICA	ALTURA DE EXCEPCIÓN
Hasta 11.99	1 a 3	4 a 7
De 12 a 14.99	1 a 7	8 a 12
De 15 a 17.99	1 a 12	13 a 17
De 18 a 21.99	1 a 17	De 18 en adelante

**Edificabilidad Final:**

- Índices de Construcción Resultante y Final por Producto Inmobiliario. (Decreto Distrital 436 de 2006):

Manzana	I.O. Máximo	I.C. Resultante	I.C. Adicional	I.C. Máximo
Manzana 1	0.28	0.8	0.83	1.63
Manzana 2	0.28	0.8	0.27	1.07
Manzana 3	0.28	0.8	0.60	1.40
Manzana 4	0.28	1.0		0.82
Manzana 5	0.28	0.8	0.62	1.42
Manzana 6	0.28	0.8		0.76
Manzana 7	0.28	0.8	0.76	1.56
Manzana 8	0.28	1.0		0.81
Manzana 9	0.28	0.8		0.63
Manzana 10	0.28	1.0		0.80

Los índices de construcción finales autorizados en el Plan Parcial, son producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, conforme a las normas sobre habitabilidad y estándares urbanísticos definidas en el

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111

De 22 o más	1 a 17	De 18 en adelante	plan de ordenamiento territorial, los planes maestros y el artículo 22 del Decreto Distrital 436 de 2006.
Vía Arteria	Libre	No hay	
			Si con posterioridad a la adopción del presente Plan Parcial, se solicita licencia de construcción y/o urbanismo y se pretenda acceder a una edificabilidad superior a la resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios, se deberá adelantar el trámite de modificación del plan parcial.
<b>D-RG-A1</b>			
<b>RANG O ALTU RA (en pisos)</b>	<b>Antejar dín para Vía Arteria</b>	<b>Aislamiento contra predios vecinos</b>	<b>Aislamiento entre edificaciones</b>
1 - 3	5.00	3,00	5,00
4 - 5	5.00	4,00	7,00
6 - 7	5.00	5,00	9,00
8 - 12	9.00	1/3 Alt	1/2 Alt
13 - 17	9.00		
18 o más	1/5 Alt	1/2 Alt	3/4 Alt

## 2. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA:

### 2.1 CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

- En cuanto a la asignación de usos más rentables y con base en la definición de las zonas con efecto plusvalía por asignación de nueva área de actividad, establecida en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**, debido a que el predio bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990, se

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

encontraba en Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General, Densidad Autoregulable **D-RG-A1**, mientras que bajo la normativa POT, el predio del Plan Parcial se encuentra en Área de Actividad Residencial – Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios.

## 2.2 CONFIGURACIÓN DEL ÁREA ÚTIL:

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN	ACUERDO 06/90 Decretos 734 y 737/1993	POT /Decretos 327/2004 y 436/2006
Normas Urbanísticas	D-RG-A1	A.A Residencial- Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios
ÁREA BRUTA	272.001,62	272.001,62
ÁREA SUELO OBJETO DE REPARTO	230.732,27	230.732,27
ÁREA NETA URBANIZABLE	153.176,45	153.176,45
Control Ambiental	3.574,23	3.574,23
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES	149.602,22	149.602,22
Cesión para parques públicos	31.416,46	33.706,62
Cesión para equipamientos	8.976,13	11.976,06
Zonas Verdes Adicionales	6.300,95	6.300,95
Cesión malla vial local	18.956,57	18.956,57
Total área de cesión	65.650,11	70.940,20
ÁREA ÚTIL TOTAL	86.291,66	84.962,96

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

## 2.3 POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD.

El cálculo del beneficio normativo se hace teniendo en cuenta el máximo potencial autorizado con la norma del Plan Parcial y el máximo permitido en el escenario del Acuerdo 6 de 1990, o la norma específica expedida con anterioridad a la acción urbanística que pueda configurar un hecho generador de plusvalía. En este sentido, la edificabilidad propuesta en el Plan Parcial es producto del reparto equitativo de cargas y beneficios según el producto inmobiliario tipo.

## 2.4 CONFIGURACIÓN DEL ÁREA CONSTRUIDA:

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas	Acuerdo 6 de 1990		Decreto 436 de 2006	
	D-RG-A1 (E.Local)		IC Máximo	
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	153.176,45	m2	153.176,45	m2
<b>Índice de Construcción Final (Nota 1)</b>	1.2		1,09	
Área M2 x Vivienda	52,00		52 m2	
Número de viviendas por hectárea útil	430		424	
<b>Total viviendas</b>	3.717		3.607	
Número de Pisos	17 y libre sobre MVA		6 y 15	
<b>ÁREA CONSTRUIDA CON MODELO DE HABITABILIDAD (Nota 2)</b>	183.811	m2	178.361,52	m2
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>	183.811		178.361,52	m2

\*Área útil del polígono D-RG-A1 – E. Loc

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

**Nota 1:** El Índice de construcción final en el escenario normativo del AC 6/90 se determina a partir de un ejercicio de modelación de los parámetros normativos de altura máxima, aislamientos y demás normas de volumetría y habitabilidad.

**Nota 2:** Para la modelación, las condiciones de habitabilidad del AC 6/90 y sus Decretos reglamentarios, han sido planteada de conformidad con los modelos definidos en la "*Guía Metodológica para la elaboración de estudios normativos dirigidos a determinar hechos generadores de plusvalía en predios con tratamiento de desarrollo*", elaborada por la Dirección de Planes Parciales (hoy Subdirección de Renovación y Desarrollo) de la Secretaría Distrital de Planeación.

El análisis de los potenciales de edificabilidad, arroja que para el Plan Parcial Rafael Uribe 70, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el área construida con las normas del POT- Plan Parcial, es **MENOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990.

### **3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO RESULTANTE DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

En el escenario del POT - Decreto Distrital 190 de 2004, para el Plan Parcial “Rafael Uribe 70”, el cálculo del beneficio normativo se hace teniendo en cuenta el potencial edificatorio autorizado producto del reparto equitativo de cargas y beneficios. El plan parcial define una edificabilidad resultante del reparto de cargas y beneficios, que asegura la financiación de las cargas locales, según producto inmobiliario tipo y un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante, realizando aportes adicionales de suelo, en función del mayor aprovechamiento que se autoriza.

La asignación de cargas generales y locales del Plan Parcial “Rafael Uribe 70”, se establece de manera definitiva mediante el decreto de adopción del plan parcial. Los beneficios para la Unidad de Gestión, corresponde a los metros cuadrados construibles, de acuerdo con el producto inmobiliario propuesto:

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

Manzana	A. Neta	I.C	I.C Resultante	I.C Adicional	Carga General por Ha ANU	Carga General I.C. Resultante	Factor Carga General I.C. Adicional	Carga General I.C. Adicional	Total Carga General
MZ 1	21.375,32	1,63	0,80	0,83	0	0,00	4	33.262,20	33.262,20
MZ 2	44.740,35	1,07	0,80	0,27	0	0,00	4	10.847,23	10.847,23
MZ 3	23.034,13	1,40	0,80	0,60	0	0,00	4	23.873,60	23.873,60
MZ 5	10.683,42	1,42	0,80	0,62	0	0,00	4,8	1.297,43	1.297,43
MZ 6	7.634,77	0,76	0,80	-0,04	0	0,00	4,8	-89,45	-89,45
MZ 7	8.332,85	1,56	0,80	0,76	0	0,00	4,8	1.573,52	1.573,52
MZ 9	5.145,14	0,63	0,80	-0,17	0	0,00	4,8	-354,75	-354,75
MZ 4 - VIP	23.943,71	0,82	1,00	-0,18	0	0,00			
MZ 8 - VIP	6.932,45	0,81	1,00	-0,19	0	0,00			
MZ 10 - VIP	1.354,82	0,80	1,00	-0,20	0	0,00			

En el Plan Parcial “Rafael Uribe 70”, la cesión de suelo para carga general por aumento de edificabilidad corresponde a 77.555,83 m2.

ÍTEM	ÁREA M2			TOTAL
	UAU 1	UG 1	UAU 2	
	ÁREA M2	ÁREA M2	ÁREA M2	ÁREA M2
Parque Entrenubes		68.312,66		68.312,66
Reserva Av. Darío Echandía	6.253,50			6.253,50
Reserva Intersección Av. Darío Echandía con Av. Ciudad de Villavicencio	2.989,67			2.989,67
<b>CARGAS GENERALES</b>	<b>9.243,17</b>	<b>68.312,66</b>	<b>0,00</b>	<b>77.555,83</b>

Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción resultante, el plan parcial definió cesiones adicionales de suelo por hectárea neta urbanizable (Art 23° Decreto 436 de 2006). Como resultado de lo anterior y producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el Plan Parcial “Rafael Uribe 70”, son las siguientes:

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

UAU/UG	MZ	Uso	Área neta (Ha)	Área construida	I.C. Resultante	I.C. Final	I.C. Adicional	Factor	Cargas generales x I.C. Adicional
UAU 1	MZ 5	VIS	1,07	15.200	0,80	1,42	0,62	4,80	1.297,44
	MZ 6	VIS	0,76	5.780	0,80	0,76	-0,04	4,80	
	MZ 7	VIS	0,83	12.960	0,80	1,56	0,76	4,80	1.573,53
	MZ 8	VIP	0,69	5.600	1,00	0,81	-0,19	-	
	<b>TOTAL UAU 1</b>			<b>3,36</b>	<b>39.540</b>				
UG 1	MZ 1	VIS	2,14	34.875	0,80	1,63	0,83	4,00	33.262,20
	MZ 2	VIS	4,47	47.925	0,80	1,07	0,27	4,00	10.847,23
	MZ 3	VIS	2,30	32.175	0,80	1,40	0,60	4,00	23.873,60
	MZ 4 - VIP	VIP	2,39	19.522	1,00	0,82	-0,18	-	
	<b>TOTAL UG 1</b>			<b>11,31</b>	<b>134.497</b>				
UAU 2	MZ 9	VIS	0,51	3.240	0,80	0,63	-0,17	4,80	
	MZ 10 - VIP	VIP	0,14	1.085	1,00	0,80	-0,20	-	
	<b>TOTAL UAU 2</b>			<b>0,65</b>	<b>4.325</b>				
<b>TOTAL PP</b>			<b>15,32</b>	<b>178.362</b>					<b>70.854,55</b>

En el Plan Parcial “Rafael Uribe 70”, el reparto de cargas y beneficios arroja un total de 70.855,20 m<sup>2</sup> de área de suelo requerida para cargas generales. El cumplimiento de la carga general en el ámbito geográfico del plan parcial corresponde a los elementos de la malla vial arterial (2.870,97 m<sup>2</sup>), y del parque Entrenubes (67.984,23) identificado en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Perfil Vial y Cuadro General de Áreas”, corresponde entonces una cesión de suelo para acceder a edificabilidad adicional en virtud de lo cual el área de carga geográfica en el plan parcial es equivalente a 70.855,20 m<sup>2</sup>. De este modo, no hay área de carga general faltante.

### 3.1 CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL PARA EL PLAN PARCIAL, PRODUCTO DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

ÁREA CONSTRUIDA M2	U.A.U. 1	U.G. 1	U.A.U. 2	TOTAL PLAN PARCIAL
VIS	41.390	140.213	3.951	185.555
VIP	6.829	23.807	1.323	31.959
<b>TOTAL</b>	<b>48.220</b>	<b>164.020</b>	<b>5.274</b>	<b>217.514</b>

	Área Vendible	Uso
MZ 5	15.200	VIS
MZ 6	5.780	
MZ 7	12.960	
MZ 8	5.600	VIP
<b>UAU 1</b>	<b>39.540</b>	
MZ 1	34.875	VIS
MZ 2	47.925	
MZ 3	32.175	
MZ 4	19.522	VIP
<b>UG 1</b>	<b>134.497</b>	
MZ 9	3.240	VIS
MZ 10	1.085	VIP
<b>UAU 2</b>	<b>4.325</b>	

#### 4. CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO PARA VIP.

El plan parcial prevé la destinación de suelo útil para vivienda de interés prioritario (VIP) de conformidad con el porcentaje establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así:

Área útil total del Plan Parcial	Área útil mínima destinada para VIP dentro del plan parcial
84.962,96 m2	17.877,51 m2

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111

## 5. CONCLUSIONES:

El cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial “*Rafael Uribe 70*”, de la localidad de Rafael Uribe Uribe, **NO SE CONFIGURA BENEFICIO NORMATIVO POR CAMBIO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**

En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial “*Rafael Uribe 70*”, de la localidad de Rafael Uribe Uribe, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO**, ya que el área construida calculada en el marco de las normas del POT- Plan Parcial, es **MENOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990. En este sentido, **NO SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

En consecuencia, en la adopción del Plan Parcial “*Rafael Uribe 70*”, de la localidad de Rafael Uribe Uribe, **NO SE CONFIGURAN HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.**



**DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ**

Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo

Secretaría Distrital de Planeación

**Elaboró:** Iván Ortiz Forero, Profesional Especializado, Dirección de Desarrollo de Suelo

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

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

Código Postal: 1113111