Bogotá D.C., 01 de agosto de 2024

AVISO WEB 030-2024

Señora:
AURA ALICIA PACANCHIQUE LOPEZ
KR 100 BIS 42G 41 SUR
Bogotá D.C.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 003 de 2021. Avenida Longitudinal de Occidente – Tramo Sur.

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra **OFC-035-2024** del 28 de mayo de 2024– correspondiente al predio **ALO-286.**

Respetada señora:

La **CONCESIÓN ALO SUR S.A.S.,** en cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas mediante el contrato de Concesión citado en la referencia, determino el requerimiento predial a lo largo del corredor vial, encontrándose dentro del mismo las áreas de terreno identificadas con la ficha predial **ALO-286**, área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la "**KR 100 BIS 42G 41 SUR**", de Bogotá D,C, distinguido con la **Cédula Catastral No. 205209331700000000 CHIP AAA0138WEUZ** y **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40058146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Fue remitida el 11 de julio de 2024 citación para la notificación de la Oferta Formal de Compra mediante correo certificado con la guía **RA485186247CO** de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A – 4-72, la cual fue devuelta, dicho esto y en aras de garantizar el principio de publicidad en conjunto con el hecho de que se desconoce otra dirección de notificación del titular de derecho, se procedió con la publicación de la citación por el termino de cinco (5) días en las páginas web www.ani.gov.co y www.alosur.com, fijada el 09 de julio de 2024 y desfijada el 16 de julio de 2024, quedando debidamente comunicada el 17 de julio de 2024, en dicha publicación se indicaron las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

En vista de que a la fecha los titulares de derecho y dominio no se han presentado en las oficinas de la Concesión Alo Sur S.A.S. para su respectiva notificación personal, fue remitida el 30 de julio de 2024 notificación por aviso mediante correo certificado con la guía **RA488056382CO** de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A – 4-72, la cual fue devuelta, por lo cual, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO WEB** dando aplicabilidad al inciso 2º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA así:

NOTIFICACIÓN POR AVISO

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA CONCESIÓN ALO SUR S.A.S.

HACE SABER:

Que, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES (INCO)**, de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI),** identificada con el **NIT 830.125.996-9**, adscrita al Ministerio de Transporte.

Que, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI),** en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el proyecto **AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE – TRAMO SUR**, declarándolo de utilidad pública e interés social, mediante la **Resolución No. 20212000004105 del 17 de marzo de 2021;** proyecto en ejecución por parte de la **CONCESIÓN ALO SUR S.A.S.**, sociedad comercial identificada con **NIT 901.551.242-8.**, quienes adquirieron la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema **APP No. 003 de 2021**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

Que, en virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la **CONCESIÓN ALO SUR S.A.S** emitió la Oferta Formal de Compra **OFC-035-2024 del 28 de mayo de 2024,** mediante la cual se efectúa el requerimiento de compra de una zona de terreno del predio identificado con la ficha predial **ALO-286**, área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la **"KR 100 BIS 42G 41 SUR"**, de Bogotá D,C, distinguido con la **Cédula Catastral No. 205209331700000000 CHIP AAA0138WEUZ** y **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40058146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 m2).**

Que**,** contra la Oferta Formal de Compra **OFC-035-2024 del 28 de mayo de 2024** no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA.

Que, de conformidad con el párrafo 2 del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo, y en cumplimiento del numeral 5.6 inciso d Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión **CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO**

EL ESQUEMA APP 003 DE 2021, se hace saber que el presente aviso se publica por cinco (5) días en las páginas web www.ani.gov.co y www.alosur.com; a fin de notificar la Oferta Formal de Compra **OFC-035-2024 del 28 de mayo de 2024**, en aras de garantizar el derecho al debido proceso y el principio de publicidad, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes.

La presente notificación se considera surtida al finalizar del día siguiente al retiro del aviso.

La enajenación voluntaria y el trámite de expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

Con el presente aviso se pública la Oferta Formal de Compra **OFC-035-2024 del 28 de mayo de 2024** copia de la Ficha Técnica Predial **ALO-286**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la INGEAVAL S.A.S, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a fijar por el término de cinco (5) días.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESION ALO SUR S.A.S., Y EN LA PÁGINA WEB

EL 05-08-2024 A LAS 7.00 A.M.
DESFIJADO EL 13-08-2024 A LAS 6:00 P.M

LUIS ENRIQUE LÓPEZ JARAMILLO
Representante Legal CONCESIÓN ALO SUR S.A.S.
Entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-

Revisó: Anne Carolina Yara Vásquez.

Número de guía: RA488056382CO

Datos del envío

Fecha de envío:
30/07/2024 10:57:26

Tipo de servicio:
CORREO CERTIFICADO NACIONAL 2024

Cantidad:
1

Peso:
200,00

Valor:
7350,00

Orden de servicio:
248316306

Datos del Remitente

Nombre:
ALO SUR S.A.S

Ciudad:
BOGOTA D.C.

Departamento:
BOGOTA D.C.

Dirección:
CALLE 58 SUR # 104 A - 21, BARRIO EL RECUERDO SANTA FE (LOCALIDAD DE BOSA)

Teléfono:
3160250608 - 3160250613

Datos del Destinatario

Nombre:
AURA ALICIA PACANCHIQUE LOPEZ

Ciudad:
BOGOTA D.C.

Departamento:
BOGOTA D.C.

Dirección:
KR 100 BIS 42G 41 SUR

Teléfono:
0

Eventos del envío

Carta asociada: **Código envío paquete:** **Quién recibe:** **Envío Ida/Regreso asociado:**

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
30/07/2024 10:57:26 a. m.	PV.FONTIBON	Admitido	
30/07/2024 3:48:16 p. m.	PV.FONTIBON	En proceso	
31/07/2024 4:36:32 a. m.	CTP.CENTRO A	En proceso	
31/07/2024 5:19:12 p. m.	CD.SUR	DEVOLUCION (DEV)	

alo sur sas	**CITACIÓN**	FR-PRE-005
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

Bogotá D.C. 28 de mayo de 2024

CIT-035-2024

Señora:
AURA ALICIA PACANCHIQUE LOPEZ
KR 100 BIS 42G 41 SUR
Bogotá D.C.

Asunto: Citación notificación Oferta Formal de Compra

Respetada señora,

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA-, le solicito muy comedidamente presentarse personalmente o por medio de su Apoderado, en las oficinas de la **CONCESIÓN ALO SUR S.A.S**, ubicadas en la Calle 58 Sur No. 104A – 21 barrio El Recuerdo Santafé – Bosa, Bogotá D.C., con el fin de recibir notificación personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio **OFC-035-2024** el cual fue emitido por el Concesionario respecto del área a adquirir del predio ubicado en la **"KR 100 BIS 42G 41 SUR"** Bogotá D.C., identificado con la **Cédula Catastral No. 205209331700000000 CHIP AAA0138WEUZ** y **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S- 40058146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Me permito recordarle que, conforme a las normas legales vigentes, usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del envío de la presente comunicación, para notificarse personalmente del acto administrativo enunciado inicialmente.

Agradezco la atención se le brinde a la presente, teniendo en consideración que la obra en mención contribuye al progreso y desarrollo de nuestro país.

Cordialmente,

LUIS ENRIQUE LÓPEZ JARAMILLO
Representante Legal
CONCESIÓN ALO SUR S.A.S.

Número de guía: RA48518624 7CO

Datos del envío

Fecha de envío:
11/07/2024 11:36:43

Tipo de servicio:
CORREO CERTIFICADO NACIONAL 2024

Cantidad:
1

Peso:
200,00

Valor:
7350,00

Orden de servicio:
247962987

Datos del Remitente

Nombre:
ALO SUR S.A.S

Ciudad:
BOGOTA D.C.

Departamento:
BOGOTA D.C.

Dirección:
CALLE 58 SUR # 104 A - 21, BARRIO EL RECUERDO SANTA FE (LOCALIDAD DE BOSA)

Teléfono:
3160250608 - 3160250613

Datos del Destinatario

Nombre:
AURA ALICIA PACANCHIQUE LOPEZ

Ciudad:
BOGOTA D.C.

Departamento:
BOGOTA D.C.

Dirección:
KR 100 BIS 42G 41 SUR

Teléfono:
0

Eventos del envío

Carta asociada: **Código envío paquete:** **Quién recibe:** **Envío Ida/Regreso asociado:**

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
11/07/2024 11:36:43 a. m.	PV.FONTIBON	Admitido	
11/07/2024 3:18:54 p. m.	PV.FONTIBON	En proceso	
12/07/2024 4:32:18 a. m.	CTP.CENTRO A	En proceso	
12/07/2024 1:50:52 p. m.	CD.SUR	DEVOLUCION (DEV)	
15/07/2024 4:38:39 p. m.	CD.SUR	devolución entregada a remitente	

Bogotá, 28 de mayo de 2024

OFC-035-2024

Señora:
AURA ALICIA PACANCHIQUE LOPEZ
KR 100 BIS 42G 41 SUR
Bogotá D.C.

ASUNTO: OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABSCISAS: **(EJE 1 UF4) ABSCISA INICIAL K30+905,80 - I - ABSCISA FINAL K30+911,85- I (EJE 2 UF2) ABSCISA INICIAL K30+880,71 - D - ABSCISA FINAL K30+887,02 – D** DEL PROYECTO VIAL AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE – TRAMO SUR", IDENTIFICADO CON **CÉDULA CATASTRAL 205209331700000000 CHIP AAA0138WEUZ** Y **MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50S-40058146** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR.

.....

Respetada señora:

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES (INCO)**, de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI),** identificada con el **NIT 830.125.996-9**, adscrita al Ministerio de Transporte.

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI),** en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el proyecto **AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE – TRAMO SUR**, declarándolo de utilidad pública e interés social, mediante la **Resolución No. 20212000004105 del 17 de marzo de 2021;** proyecto en ejecución por parte de la **CONCESIÓN ALO SUR S.A.S.**, sociedad comercial identificada con **NIT 901.551.242-8.**, quienes adquirieron la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema **APP No. 003 de 2021**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere comprar una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALO-286**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la **"KR 100 BIS 42G 41 SUR"**, de Bogotá D,C, distinguido con la **Cédula Catastral No. 20520933170000000 CHIP AAA0138WEUZ** y **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40058146** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 m2)**, discriminada de la siguiente manera:

UNIDAD FUNCIONAL	ÁREA (m2)
UF2	52,54
UF4	19,46

Con base a lo descrito, es importante tener presente que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008; Resolución 898 de 2014 y Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, fue realizado el encargo valuatorio a **INGEAVAL S.A.S**, quienes emitieron informe Técnico de Avalúo del predio, en el cual establecieron que el valor del área de terreno es la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($2.469.600).**

La **CONCESIÓN ALO SUR S.A.S**. cancelará el valor correspondiente a los gastos ocasionados por los trámites de notariado y de registro durante el proceso de adquisición del inmueble. Dicho valor será girado directamente por el Concesionario a la(s) entidad (es) encargada (s) de notariado y registro de la venta a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola. De ser aceptada la oferta de compra se deberá suscribir Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes y/o Escritura Pública de compraventa.

En caso de no lograrse un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, conforme a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2014 y en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial **ALO-286**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **INGEAVAL S.A.S PREDIO ALO-286**, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

LUIS ENRIQUE LÓPEZ JARAMILLO
Representante Legal
CONCESIÓN ALO SUR S.A.S.
Entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-

Elaboró: Diana Patricia Velásquez Segura.
Aprobó: Anne Carolina Yara Vásquez.

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	alo sur SAS	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE-TRAMO SUR	**UNIDAD FUNCIONAL**	UF2 - UF4 A
CONTRATO No.:	03 DE 2021		
PREDIO No.	**ALO-286**	**SECTOR O TRAMO**	CALLE 13- RÍO BOGOTÁ
ABSC. INICIAL	VER ANEXO		
ABSC. FINAL	VER ANEXO	**MARGEN**	
		LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		**CÉDULA**	51.782.939
AURA ALICIA PACANCHIQUE LOPEZ		**DIRECCION / EMAIL.**	
		DIRECCION DEL PREDIO	KR 100 BIS 42G 41 SUR

MATRICULA INMOBILIARIA
050S-40058146
CEDULA CATASTRAL
20520933170000000

VEREDA/BARRIO:	EL JAZMIN	**CLASIFICACION DEL SUELO**	EXPANSION URBANA	**LINDEROS**	**LONGITUD (m)**	**COLINDANTES**
MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C			**NORTE**	6,00	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU (P1-P2)
DPTO:	BOGOTÁ D.C	**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO**	LOTE DE TERRENO	**SUR**	6,00	ESPACIO PUBLICO (P3-P4)
				ORIENTE	12,00	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ (P2-P3)
Predio requerido para:	DERECHO DE VÍA	**TOPOGRAFIA**	0 - 7 % Plana	**OCCIDENTE**	12,00	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU (P4-P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Pastos naturales	72,00		m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	**0**	**M2**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	N/A		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

Carlos Alberto Aroca Perdomo

FECHA DE ELABORACIÓN: 26/07/2023

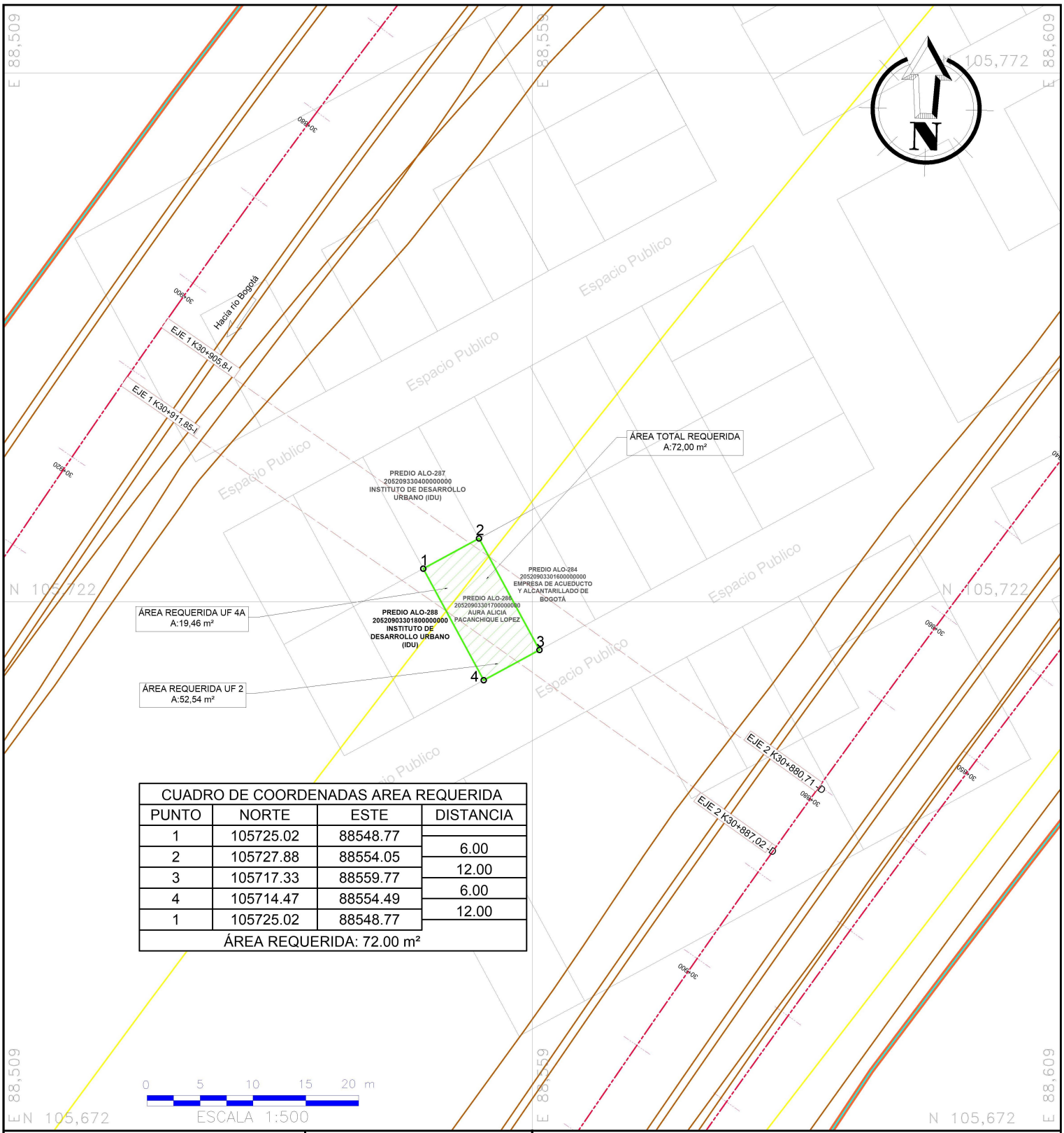
Elaboró: CARLOS ALBERTO AROCA PERDOMO
INGENIERO CIVIL
T.091037-0666462 CND

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	72,00	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	72,00	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	72,00	m²
ÁREA SOBRANTE	0,00	m²

OBSERVACIONES:

*El predio en estudio esta identificado con el **CHIP: AAA0138WEUZ**



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	105725.02	88548.77	
2	105727.88	88554.05	6.00
3	105717.33	88559.77	12.00
4	105714.47	88554.49	6.00
1	105725.02	88548.77	12.00
ÁREA REQUERIDA: 72.00 m²			

AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE
TRAMO SUR

REVISO: JUAN JOSÉ AVENDAÑO ROJAS
INGENIERO CIVIL
T.P 8202239188 STD

APROBÓ:

Agencia Nacional de Infraestructura

alo sur sas

ELABORO: CARLOS ALBERTO AROCA PERDOMO
INGENIERO CIVIL
T.091037-0666462 CND

DIBUJO: CARLOS ALBERTO AROCA PERDOMO
INGENIERO CIVIL
T.091037-0666462 CND

PROPIETARIO:
AURA ALICIA PACANCHIQUE LOPEZ

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
DERECHO VÍA	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	AREA SERVIDUMBRE
LINDERO	RED DE ACUEDUCTO
LÍNEA DE CHAFLANES	RONDA HÍDRICA
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	ARBOL
FUENTES HIDRICAS	CERCAS
LÍNEA ALTA TENSIÓN	

CUADRO DE AREAS (m²)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
72,00 m²	72,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: 07/2023	UNIDAD FUNCIONAL: UF2 - UF4A	No. CATASTRAL 20520933170000000
ESCALA: 1:500	PLANO: 1 De 1	FICHA GRAFICA No. ALO-286

AVALÚO COMERCIAL EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA CORPORATIVO

ALO-286

SECTOR CATASTRAL EL JAZMIN
BOGOTÁ D.C.
CUNDINAMARCA
Solicitado por

CONCESIÓN AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE TRAMO SUR

Bogotá, D.C., abril de 2024

TABLA DE CONTENIDO

Página

1. INFORMACIÓN GENERAL 3
2. DOCUMENTOS ENTREGADOS 4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA 4
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 5
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 7
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 13
7. MÉTODO DEL AVALÚO 14
8. ANTECEDENTES 14
9. INVESTIGACIÓN ECONOMICA INDIRECTA 17
10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCION 24
11. CÁLCULOS VALOR ANEXOS 24
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES 24
13. CONSIDERACIONES GENERALES 25
14. AVALÚO COMERCIAL URBANO 26
15. ANEXO FOTOGRÁFICO 27
16. ACTA DE COMITÉ AVALÚOS 28
17. ANEXOS 29

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. **SOLICITUD:** El presente avalúo fue solicitado por el Concesionario Avenida Longitudinal de Occidente Tramo Sur el 1 de noviembre de 2023.

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** El lote objeto del presente informe, corresponde al inmueble ubicado en la "**KR 100 BIS 42G 41 SUR".**

1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial Corporativo en suelo de expansión urbana.

1.4. **MARCO JURÍDICO:** Enajenación voluntaria y/o Expropiación, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resoluciones IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014.

1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.

1.6. **MUNICIPIO:** Bogotá D.C.

1.7. **LOCALIDAD**: Kennedy.

1.8. **SECTOR CATASTRAL:** El Jazmín.

1.9. **DIRECCION**: KR 100 BIS 42G 41 SUR

1.10. **ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:**

EJE INICIAL	ABSCISA INICIAL	ABSCISA FINAL
EJE 1	K30+905,80	K30+911,85
EJE 2	K30+880,71	K30+887,02

1.11. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Lote sin uso a la fecha.

1.12. **USO POR NORMA**: De conformidad al Art. 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto 1077 de 2015, mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana sólo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales.

Nota: Se podrán contemplar los usos definidos en el Artículo 243 del decreto 555 de 2021, para el Área de Actividad (AARAE), siempre y cuando se apruebe un plan parcial.

Independiente a lo anterior, para los predios en reserva vial se deberá tener presente lo estipulado en el Art. 379 del Decreto 555 de 2021

1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento:	11 – CUNDINAMARCA
Municipio:	001 – BOGOTA
Código predial nacional:	110010120520933170000000 0
Código del sector	205209331700000000
Destino económico:	No Urbanizable
Dirección:	KR 100 BIS 42G 41 SUR
Avalúo Catastral 2024:	$1.588.000
Área de terreno:	72,00 m^2
Área construida:	0,00 m2

Fuente: Certificado catastral, fecha 11 de enero de 2023
Liquidación impuesto predial 2024

1.14. FECHA DE LA VISITA: 14 de noviembre de 2023.

1.15. FECHA DEL INFORME: 2 de abril de 2024.

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS

a) Ficha predial, fecha de elaboración 26/07/2023

b) Plano predial, fecha de elaboración 26/07/2023

c) Estudio de títulos, fecha de elaboración 03 de agosto del 2023

d) Certificado catastral, fecha 11 de enero de 2023.

e) Certificado de Uso del Suelo, fecha 3 de febrero de 2023.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO: Aura Alicia Pacanchique Lopez

3.2 IDENTIFICACION: 51.782.939

3.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

El actual titular del derecho real de dominio del predio objeto de estudio es la señora, ANA LEONILDE CAMPOS DE LANCHEROS, identificada con cedula de ciudadanía No. 23.486.229, quien lo adquirió mediante Escritura Pública de Compraventa No. 0707 del 18-02-1998 Notaria 55 De Santafé De Bogotá, efectuada por la señora ROSA MARIA BERMUDEZ FLOR, quien a su vez adquirió el inmueble objeto de estudio mediante Escritura Pública No. 16900 del 26-12-1990 Notaria 27 De Santafé De Bogotá, por compraventa que le hiciera a los señores GUILLERMO ALEJO CLAVIJO y PEDRO LEON ALEJO PULIDO, estos a su vez adquirieron mediante la Escritura Pública No. 13626 del 09-11-1990 de la Notaria 27 de Bogotá D.C. de Reloteo, de

conformidad con las anotaciones No. 1, 2 y 3 del Certificado de Tradición y Libertad No. 50S-40058139 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur..

3.4 GRAVÁMENES Y LIMITACIONES:

Sobre el inmueble NO recae ningún gravamen que genere una limitación al dominio.

3.5 MATRÍCULA INMOBILIARIA

050S-40058146 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos De Bogotá D.C. zona Sur

3.6 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Fuente Estudio de Títulos Ficha Predial No. ALO-286 del 26/07/2023.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio objeto de estudio se encuentra en la zona de expansión urbana de Bogotá Distrito Capital, específicamente en el barrio El Jazmín de la localidad de Kennedy, enmarcada por los siguientes límites.

POR EL NORTE	:	Zona Rural de Bogotá.
POR EL ESTE	:	Las Acacias Rural
POR EL SUR	:	El Jazmín
POR EL OESTE	:	Osorio XII

Fuente: POT de Bogotá D.C. Decreto 555 de 2021

O Localización Sector Catastral

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El suelo de expansión urbana, como su denominación lo indica consiste en la parte del territorio en la cual el Distrito considera que es posible que se habitará hacia el futuro, por lo tanto y debido

a que el predio objeto de estudio NO se encuentra inmerso dentro de un plan parcial, estas áreas son áreas brutas sin ningún desarrollo urbanístico.

4.3 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA:

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y el plano de estratos, el sector no se encuentra catalogado con estratificación, debido a que son lotes.

4.4 VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:

La zona en donde se ubica el predio objeto de estudio no cuenta con vías de acceso, sin embargo, para llegar al sector más próximo es posible tomar la CL 42G Sur, vía pavimentada en buen estado de conservación.

En la zona se construye actualmente la ALO vía perimetral de primer orden que dará acceso de Occidente a Oriente.

4.5 TOPOGRAFÍA: Plano.

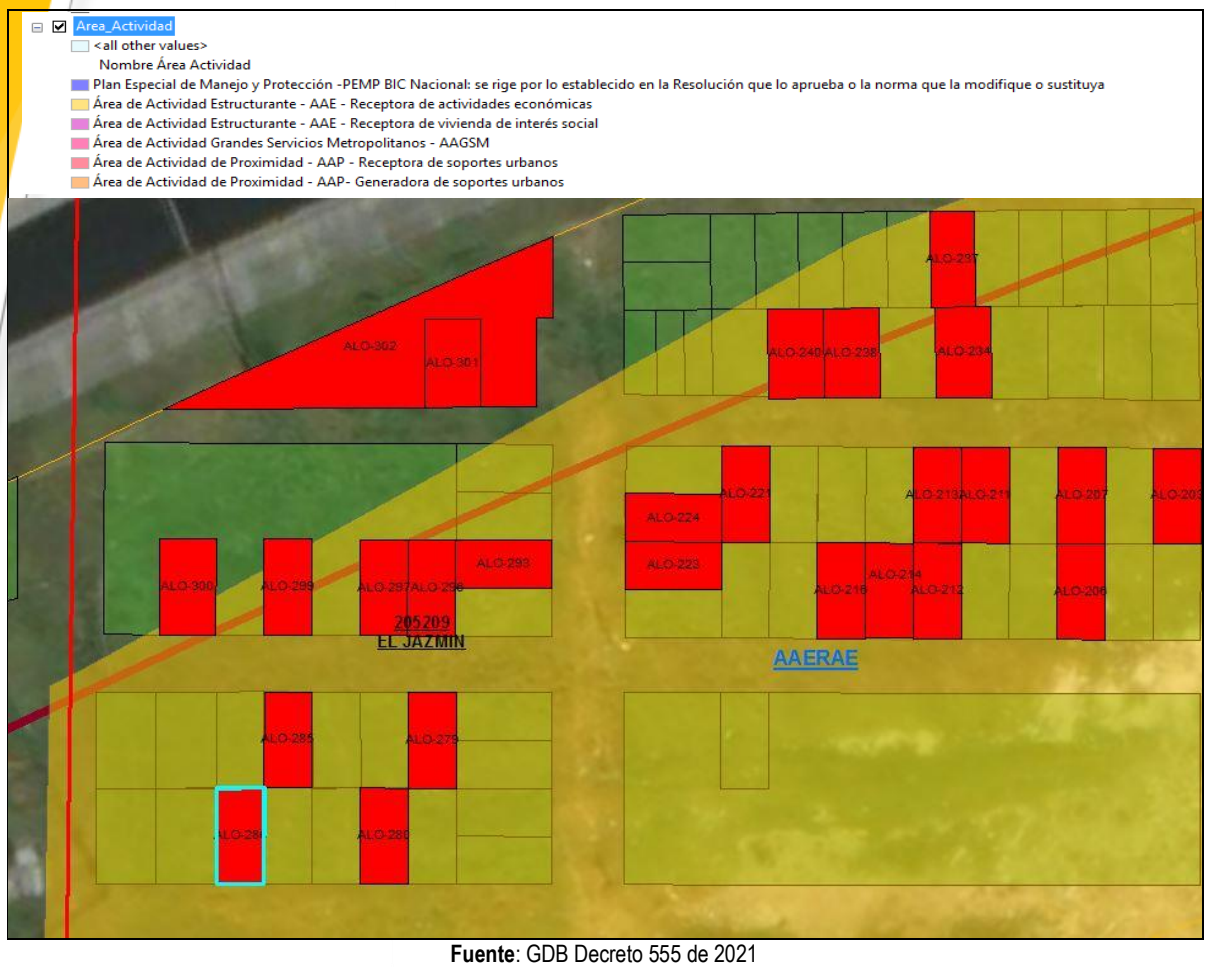
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS: El sector no cuenta con redes de servicios públicos.

4.7 SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación básica y media son prestados por instituciones educativas tales como IED Colegio Eduardo Umaña Luna y el Colegio Cafam Bellavista, así como los servicios básicos de salud son prestados por Hospital Del Sur UBA 50 Mexicana, la asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en el barrio el Jazmín, zona urbana

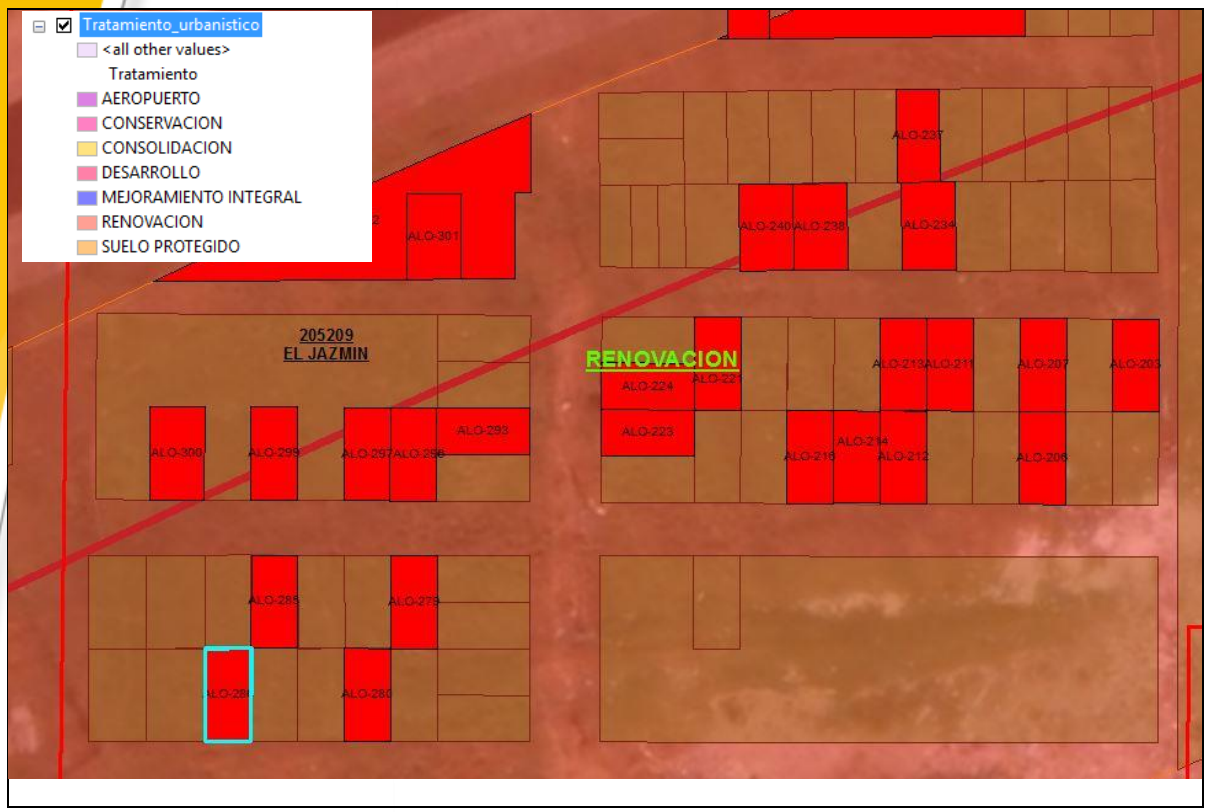
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El servicio de transporte es prestado por el SITP, en la zona urbana del barrio el Galán.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que rige a Bogotá D.C. está contenida en el Decreto 555 del 29 de Diciembre de 2021, Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y se describe así:



Fuente: GDB Decreto 555 de 2021
Área de actividad AAE - Estructurante, receptora de actividades económicas



Fuente: GDB Decreto 555 de 2021
Tratamiento urbanístico Renovación Urbana

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	14 PATIO BONITO
ÁREA DE ACTIVIDAD	AAE - Estructurante, receptora de actividades económicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación urbana
ÍNDICE BASE	De 1.3 establecido en el artículo 317.
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Artículo 258. Dimensión del antejardín.Corresponde a la mínima dimensión en metros permitida entre el paramento de construcción y el lindero del predio contra espacio público. La dimensión mínima permitidaestá determinada en el mapa CU-5.5 "Dimensionamiento de Antejardines" de acuerdocon las siguientes disposiciones: 1. Cuando en el mapa no se determine dimensión del antejardín, la dimensión mínima

	corresponde a las señaladas en las normas vigentes antes de la adopción del presentePlan.No obstante en el Anexo 05, se determina que: 3. ANTEJARDINES En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, aexcepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con unantejardín existente.
USOS PRINCIPALES	En virtud de lo establecido en el Articulo 243 del Decreto 555 de 2021: "Usos del suelo permitidos por área de actividad", el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual no se establecen usos principales.
USOS COMPLEMENTARIOS	En virtud de lo establecido en el Articulo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual se establecen los siguientes usos complementarios del suelo: - Unifamiliar. - Multifamiliar. - Habitacionales con servicios. - Comercio y servicios básicos en todos los tipos (según área construida). - Servicios de oficinas y servicios de hospedaje en todos los tipos (según área construida). - Servicios al automóvil en todos los tipos (según área construida). - Servicios especiales en todos los tipos (según área construida). - Servicios logísticos en todos los tipos (según área construida). - Producción artesanal en todos los tipos (según área construida). - Industria liviana en todos los tipos (según área construida). - Industria liviana en todos los tipos (según área construida). - Uso dotacional es libre de localización en todas las áreas de actividad, reglamentación en el Subcapítulo del Sistema de Cuidado y Servicios Sociales del Decreto 555 de 2021. Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Articulo 243 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán

	supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticas (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos 245. Acciones de mitigación de impactos ambiéntales (MA) y 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.
USOS RESTRINGIDOS	En virtud de lo establecido en el Articulo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual se encuentra restringidos los usos de Industria Pesada para cualquier intervalo de área construida.
CONSIDERACIONES ESPECIALES	De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.5 Reservas de la estructura funcional y del cuidado, el predio se encuentra sobre un área de Reserva. Lo anterior implica una restricción de edificabilidad y de usos, según lo dispuesto en el artículo 379 del Decreto 555: "Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva. Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1): piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas

	establecidas en el presente artículo. Parágrafo 1.En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible. Parágrafo 2. Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias."

A los predios referenciados en la anterior tabla y cuya parte (ya sea total o parcialmente) se ubica en suelo de expansión urbana les aplica el tratamiento de desarrollo, tal y como lo establece el Decreto Distrital 555 de 2021, así:

El **suelo de expansión urbana** está constituido por la porción del territorio que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan. La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social."

ALO-286

Fuente: GDB Decreto 555 de 2021
Clasificación del Uso del suelo

Artículo 277.Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo. Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana. En todos los casos mediante la adopción del respectivo plan parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.

1. **En suelo de expansión urbana**. En todos los casos mediante la adopción del respectivo plan parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.

2. **Proceso de urbanización en zonas de expansión urbana.** Según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial;(…)".

3. **Ahora bien tal como lo menciona el ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.6 del DECRETO 1077 DE 2015 Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana**. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial.

   Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana sólo se permitirá el desarrollo de usos **agrícolas y forestales**. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

   De conformidad a lo revisado en los datos reportados en la IDECA (Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital), se observa que el sector donde se ubica el predio cuenta con un Acto administrativo de Legalización (Resolución 805 del 11 de noviembre de 2005), mediante el cual el Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaria Distrital de Planeación reconoce el Desarrollo Humano Informal en la zona. Sin embargo, cabe resaltar que el predio objeto de valoración no ha sido construido ni ha solicitado licencia de Construcción, por lo que en todos los aspectos normativos se deberá remitir a lo establecido en el POT vigente "Decreto 555 de 2021".

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El predio objeto de estudio se ubica en el barrio El Jazmín de la Localidad de Kennedy en la ciudad de Bogotá, Departamento de Cundinamarca.

6.2. AREAS:

ITEM	ÁREA (M2)
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	72,00
ÁREA REQUERIDA DEL PREDIO	72,00
ÁREA REMANENTE	0,00

Fuente: Ficha predial ALO-286

6.3. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO:

ÁREA REQUERIDA 1		
LINDERO	**COLINDANTE**	**LONGITUD (m)**
NORTE:	Instituto De Desarrollo Urbano Idu (P1-P2)	6,00
SUR:	Espacio Publico (P3-P4)	6,00
ORIENTE:	Empresa De Acueducto Y Alcantarillado De Bogotá (P2-P3)	12,00
OCCIDENTE	Instituto De Desarrollo Urbano Idu (P4-P1)	12,00

Fuente: Ficha predial ALO-286

6.4. FORMA DEL LOTE: El terreno es de forma geométrica rectangular.

6.5. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: El predio objeto de estudio no cuenta con una vía de acceso, sin embargo, al sector contiguo se puede acceder por la Calle 42G sur vía pavimentada y en buen estado de conservación.

6.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio objeto de estudio no cuenta servicios públicos.

6.7. AREAS CONSTRUIDAS: El predio objeto de estudio no cuenta con áreas construidas.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: No Aplica**.**

6.9. MEJORAS, OTRAS CONSTRUCCIONES: El predio objeto de estudio no cuenta con áreas construidas.

6.10. CULTIVOS Y/O ESPECIES: El predio objeto de estudio cuenta con un área de pastos de 72,00 m^2.

NOTA: De acuerdo al Inventario Predial, se encuentra que sobre el predio existe un área de 72,00 m² de pastos naturales. Sin embargo, dicho ítem no fue objeto de valoración, debido a que los inmuebles que sirvieron de muestra para el objeto de avalúo presentan coberturas similares, las cuales no fueron descontadas del valor del terreno, razón por la cual el valor de terreno asociado incluye la cobertura de pastos naturales.

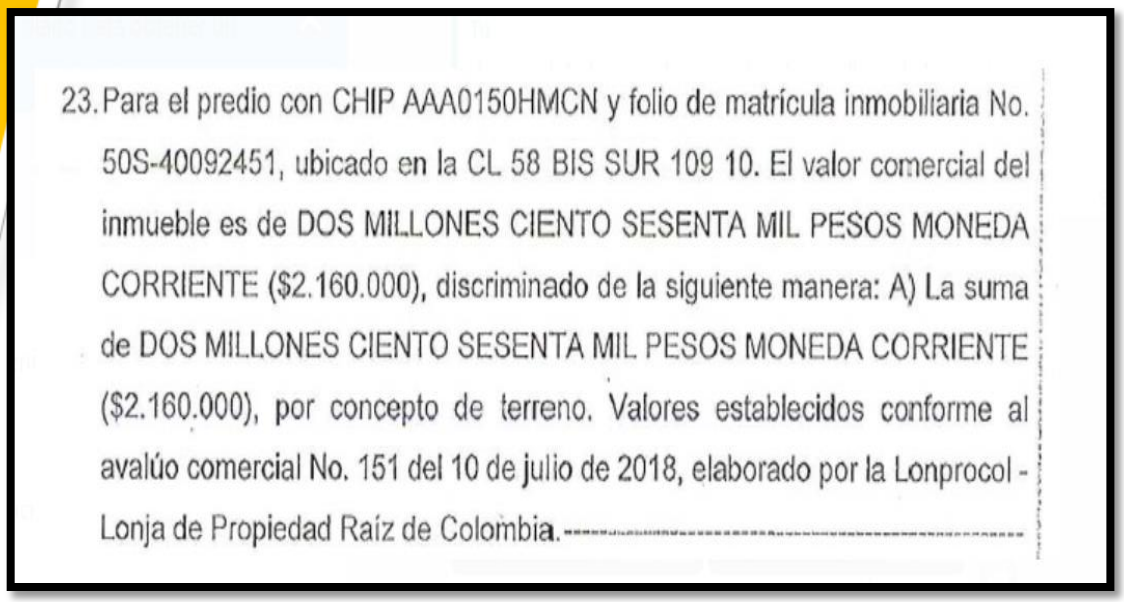
7. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó el siguiente método establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

8. ANTECEDENTES

Una vez revisados los antecedentes de adquisición de predios por parte de las empresas Metro de Bogotá, Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, se encontró que para la construcción del patio taller del Metro de Bogotá - PMLB se efectuó la compra de predios en suelo Rural protegido, las cuales fueron inscritas en los respectivos Folios de Matrícula Inmobiliaria el 5 de agosto de 2022, sin embargo, una vez estudiada la escritura pública de compra venta Nro. 1426 de 05 de agosto de 2022, se evidencia que los informes de avalúo fueron realizados en el año 2018 por Lonprocol – Lonja de Propiedad Raíz de Colombia, a pesar de que las transacciones se hubiesen protocolizado mediante Escritura Pública en 2022, tal como se muestra en las siguiente imagen:



23. Para el predio con CHIP AAA0150HMCN y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40092451, ubicado en la CL 58 BIS SUR 109 10. El valor comercial del inmueble es de DOS MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.160.000), discriminado de la siguiente manera: A) La suma de DOS MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.160.000), por concepto de terreno. Valores establecidos conforme al avalúo comercial No. 151 del 10 de julio de 2018, elaborado por la Lonprocol - Lonja de Propiedad Raíz de Colombia.----------

Grafico 5: Transacciones efectivas compras Empresa Metro
Fuente: Escritura Pública 1426 de 05 de agosto de 2022

Es posible evidenciar que a la fecha de elaboración de los informes de avalúo que soportan la transacción se encontraba vigente el POT reglamentado por el Decreto 190 de 2004, bajo las siguientes características:

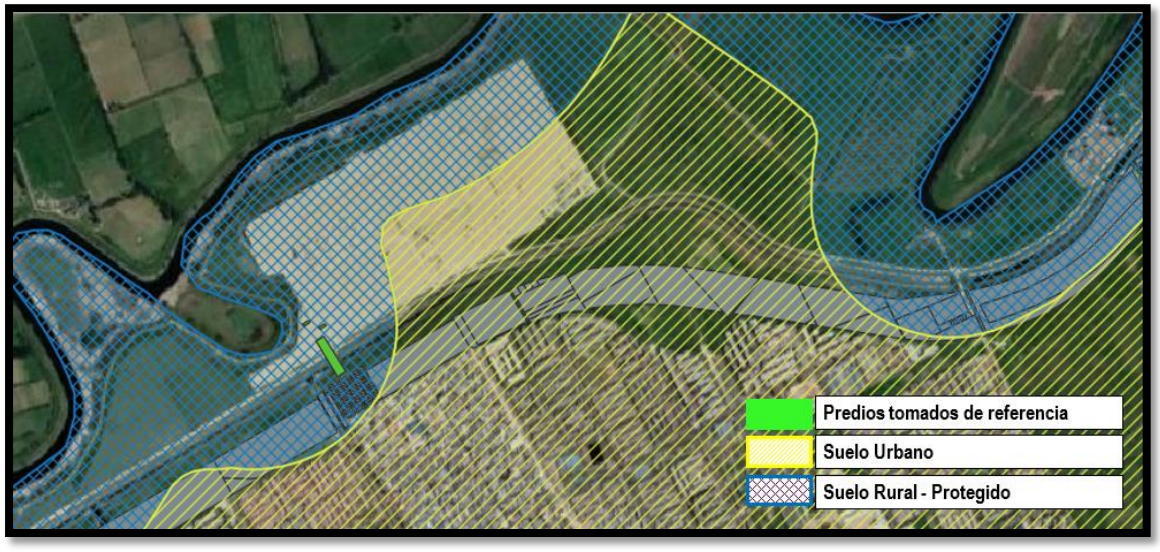


Gráfico 6: Transacciones efectivas compras Empresa Metro Normativamente
Fuente: Normatividad UPZ 86 Decreto 190 de 2004

No.	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	NORMA	VALOR M² TRANSADO
Predio 23	Cll. 58 BIS SUR # 109-10	AAA0150HMCN	50S-40092451	Rural - No urbanizado, Suelo de Protección	$ 30.000,00
Predio 49	Cll. 58 A SUR # 109-63	AAA0150HKEP	50S-40092415	Rural - No urbanizado, Suelo de Protección	$ 30.000,00
Predio 53	KR 108 # 58-17 SUR	AAA0200XHUZ	50S-40496809	Rural - No urbanizado, Suelo de Protección	$ 30.000,00

No obstante, el actual POT de Bogotá Decreto 555 de 2021, se encuentra en vigencia desde el 29 de diciembre de 2021 y considera esa área como urbana, por lo tanto, no es posible considerar las transacciones de venta reales por encontrarse en condiciones normativas diferentes a las realizadas al momento del avalúo, así su protocolización hubiese sido en el 2022 no pueden considerarse para la determinación de valor del inmueble objeto de estudio, debido a que ya no son comparables normativamente y se mantienen como antecedentes.

9. INVESTIGACIÓN ECONOMICA INDIRECTA

El predio objeto de estudio se encuentra localizado en la zona de expansión urbana tal como se demuestra en la siguiente imagen:

Gráfico 1: Localización predio ubicado en suelo de expansión urbana.

Conforme al POT de Bogotá a estos predios les aplica el tratamiento de desarrollo como lo establece el artículo 277 y 280 así:

"Artículo 277.Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo. Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana. En todos los casos mediante la adopción del respectivo plan parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.

2. Proceso de urbanización en zonas de expansión urbana. Según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley

388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial;(…)". Sublíneas fuera de texto"

Ahora bien, tal como lo establece el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en su artículo 2.2.2.1.4.1.6 "Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial.

Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana sólo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. (…) "Sublíneas fuera de texto". En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre."

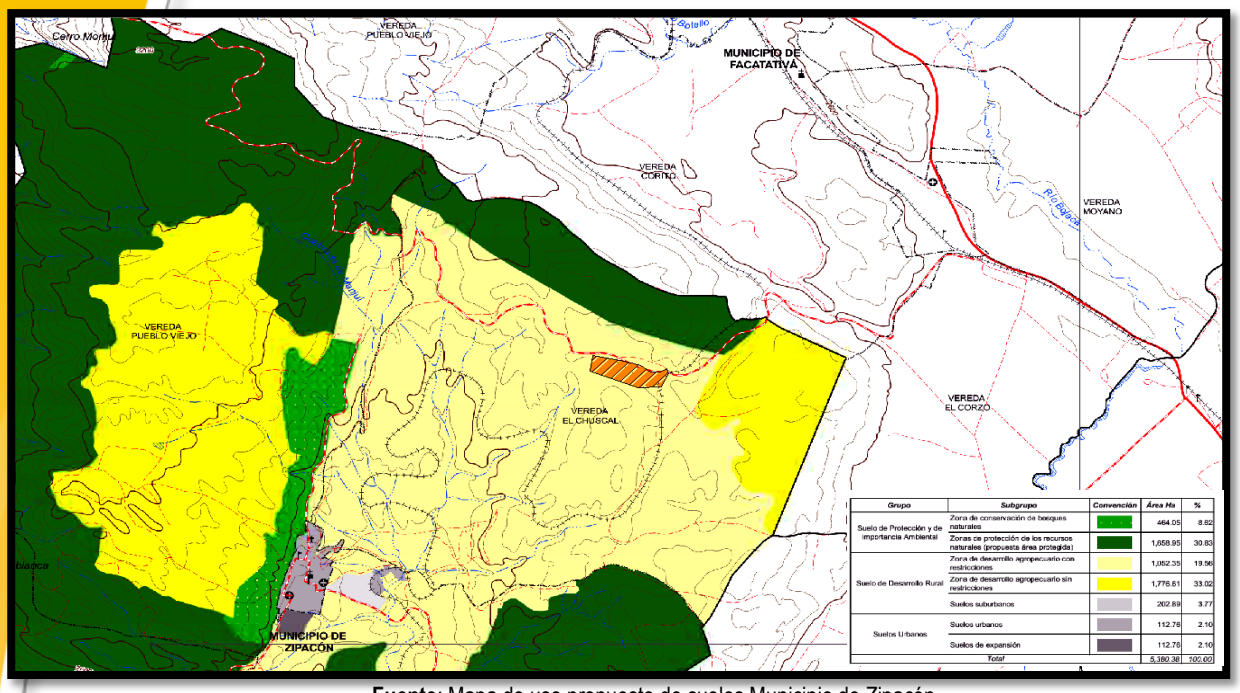
Por lo tanto, a los predios ubicados en suelo de expansión urbana, que no cuenten con Plan Parcial aprobado, tendrán usos agrícolas y forestales, razón por la cual económicamente serian comparables con predios rurales del Distrito de Bogotá o de sus Municipios cercanos.

Como consecuente, se encontraron 6 ofertas inmobiliarias de predios rurales cercanos al Distrito de Bogotá, ubicados en los Municipios de Bojacá, Zipacón y Mosquera, los cuales fueron base y sustento para la determinación de valor de m2 de terreno, los cuales se ubicaron en su respectivo plano normativo encontrando que estos se encuentran en las zonas rurales de los mencionados municipios con usos agropecuarios, forestales y agroforestales, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del decreto 1077 de 2015.

No.	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	OBSERVACIONES	NORMA	VALOR PEDIDO
Oferta 1	VEREDA EL CHUSCAL - ZIPACÓN	ZIPACÓN	Finca ubicada en Km 4 vía Zipacón- vereda El Chuscal-Cundinamarca de 9.000 metros. Cuenta con casa nueva de area 82,00m2, dos habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina integral, zona de ropas y terrazas con jardines. Tiene tanques de reserva de agua, almacenamiento de aguas lluvias y pozo séptico. Cuenta con árboles y jardinería y tiene espacio libre para cultivos (cítricos, flores, hortalizas) o pastoreo para ganadería. A una hora de Bogotá, cerca a la vía principal y a diez min del pueblo. Cerca rest El Campanario	Desarrollo agropecuario sin restricciones	$ 450,000,000

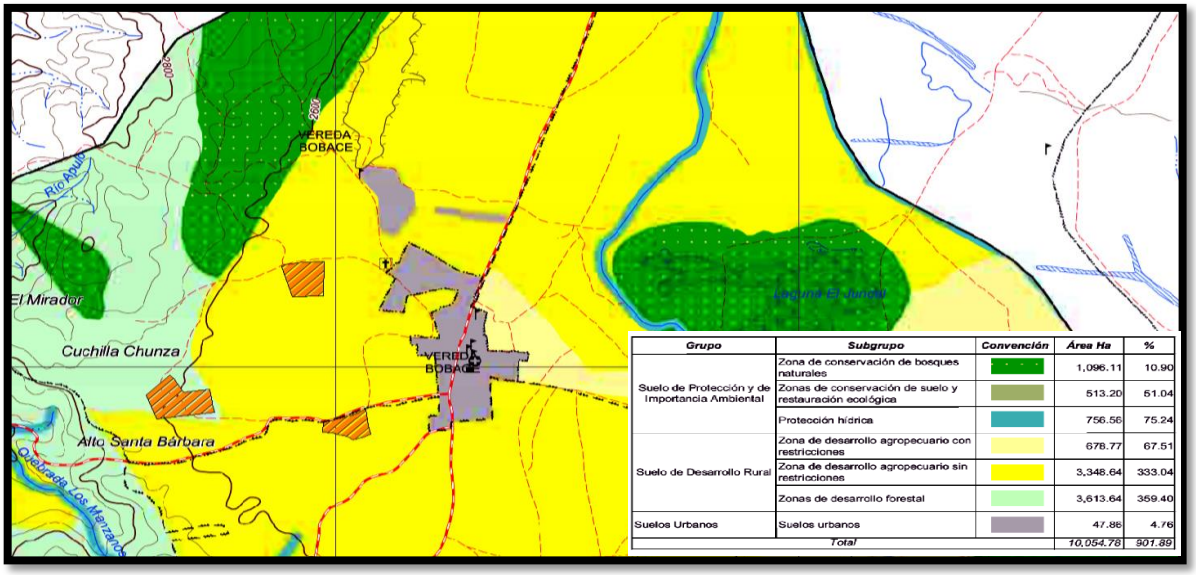
No.	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	OBSERVACIONES	NORMA	VALOR PEDIDO
Oferta 2	VEREDA EL CHUSCAL - ZIPACÓN	ZIPACÓN	Venta hermosa Finca de 15 fanegadas de tierra fértil, apta para ganado y agricultura, ubicada al borde de la carretera que comunica Facatativá con Zipacón Cundinamarca, Hermoso paisaje rodeada de colinas , cuenta con pozo profundo y servicio de agua por acueducto veredal, Un tanque principal con capacidad de 90 mts 3 y 2 tanques de almacenamiento de agua. Una casa principal de 295 mts 2 , con 4 alcobas , 2 estudio, sala, comedor, cocina, oficina y cuarto de servicio , pozo servicio de recolección de basuras, semanalmente. Garaje para 2 automóviles y área de lavandería. Una casa auxiliar para personal de servicio de 30 mts 2 con dos habitaciones, área de cocina y un baño.	Desarrollo agropecuario sin restricciones	$ 3,800,000,000
Oferta 3	VEREDA BOBACE - BOJACA	BOJACÁ	Finca en venta en Bojaca Cundinamarca, la finca esta divida en dos lotes los cuales estan divididos por una vía de servidumbre, cada lote tiene aproximadamente 6500m2, cuenta con servicios de agua, luz y en el lote de abajo hay un pozo o aljibe, la finca se localiza a 1,5km del Pueblo es un terreno mayormente plano y con muy buena ubicación, llegan domicilios, taxis, ruta de colegios, entre otros.	Desarrollo agropecuario sin restricciones	$ 800,000,000
Oferta 4	VEREDA BOBACE - BOJACA	BOJACÁ	Finca de 5,5 fanegadas, terreno plano. Cuenta con servicios publicos como luz, gas y agua. Es de facil acceso y la distancia al casco urbano es de 5 minutos. Es un lote casi urbano debido a su cercania con la cabecera municipal de Bojacá, una vez consultado el uso del suelo es rural. No tiene construcciones	Desarrollo agropecuario sin restricciones	$ 1,400,000,000
Oferta 5	VEREDA BOBACE - BOJACA	BOJACÁ	Finca de 67,000m2. Terreno Plano. Cuenta con una casa contruida de 140m2 la cual cuenta con servicios publicos agua, luz, gas,. La finca tiene facil acceso al predio, cuenta con una carretera placa huella Interna, tiene una construccion de 140 m2	Zona de desarrollo forestal	$ 2,500,000,000

No.	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	OBSERVACIONES	NORMA	VALOR PEDIDO
Oferta 6	HACIENDA CORTIJO DE LA SABANA MOSQUERA	MOSQUERA	Vencambio Hacienda Cortijo de La Sabana Mosquera Cundinamarca Entrada Ica de Tibaitata Km 4 vía a El Playón, enfrente a la Escuela Santa Isabel Entrando 100 metros a mano derecha se encuentra el terreno. Cuenta con una extensión de 94 Fanegadas, 60 Hectáreas. Tiene 2 casas de trabajo de 60 m² cada una con 2 alcobas, 1 baño y cocina Ubicada en la parte occidental de Bogotáá, con una topografía totalmente plana y vallaos de riego del distrito de la CAR. Una excelente oportunidad de Inversión. Tradición en una familia reconocida en la zona. Excelente localización en una zona de gran desarrollo. Facilidad de acceso	Agroforestal	$ 20,680,000,000



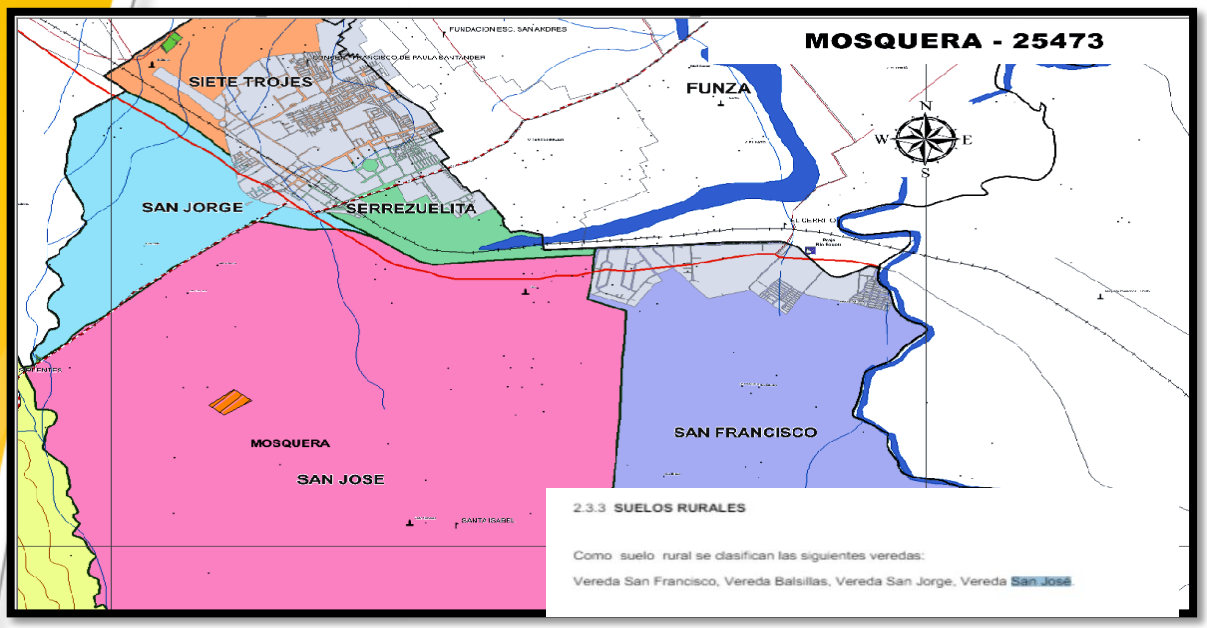
Grupo	Subgrupo	Convención	Área Ha	%
Suelo de Protección y de importancia Ambiental	Zona de conservación de bosques naturales		464.05	8.62
	Zonas de protección de los recursos naturales (propuesta área protegida)		1,658.95	30.83
Suelo de Desarrollo Rural	Zona de desarrollo agropecuario con restricciones		1,052.55	19.56
	Zona de desarrollo agropecuario sin restricciones		1,776.61	33.02
	Suelos suburbanos		202.89	3.77
Suelos Urbanos	Suelos urbanos		112.78	2.10
	Suelos de expansión		112.78	2.10
Total			5,380.38	100.00

Fuente: Mapa de uso propuesto de suelos Municipio de Zipacón
Esquema de Ordenamiento Territorial Municipio de Zipacón Acuerdo 005 de 2000
Localización de ofertas



Grupo	Subgrupo	Convención	Área Ha	%
Suelo de Protección y de Importancia Ambiental	Zona de conservación de bosques naturales		1,096.11	10.90
	Zonas de conservación de suelo y restauración ecológica		513.20	51.04
	Protección hídrica		756.56	75.24
Suelo de Desarrollo Rural	Zona de desarrollo agropecuario con restricciones		678.77	67.51
	Zona de desarrollo agropecuario sin restricciones		3,348.64	333.04
	Zonas de desarrollo forestal		3,613.64	359.40
Suelos Urbanos	Suelos urbanos		47.86	4.76
Total			10,054.78	901.89

Fuente: Mapa de uso propuesto de suelos Municipio de Bojacá
Esquema de Ordenamiento Territorial Municipio de Bojacá Acuerdo 031 de 2000
Localización de ofertas



Fuente: Mapa base del Municipio de Mosquera
Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipio de Mosquera Acuerdo 032 de 2013
Localización de ofertas

ESTUDIO DE MERCADO - INVESTIGACIÓN INDIRECTA

No.	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	OBSERVACIONES	Norma	VALOR PEDIDO	% DE NEG	VALOR NEGOCIADO	ESPECIES Y/O CULTIVOS		CONSTRUCCIÓN				TERRENO			TIPO DE FUENTE	NOMBRE Y TELEFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
								ESPECIES	VALOR TOTAL	ÁREA (m2)	V/M2 $	VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS ($)	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION ($)	ÁREA (m2)	VALOR TOTAL DEL TERRENO ($)	V/m2 ($)			
Oferta 1	VEREDA EL CHUSCAL - ZIPACÓN	ZIPACÓN	Finca ubicada en Km 4 vía Zipacón- vereda El Chuscal-Cundinamarca de 9.000 metros. Cuenta con casa nueva de area 82,00m2, dos habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina integral, zona de ropas y terrazas con jardines. Tiene tanques de reserva de agua, almacenamiento de aguas lluvias y pozo séptico. Cuenta con árboles y jardinería y tiene espacio libre para cultivos (cítricos, flores, hortalizas) o pastoreo para ganadería. A una hora de Bogotá, cerca a la vía principal y a diez min del pueblo. Cerca rest El Campanario	Desarrollo agropecuario sin restricciones	$ 450,000,000	8.89%	$ 410,000,000	$ 2,000,000.00	$ 2,000,000.00	82.00	$ 1,067,600	$ -	$ 87,543,200	9,000	$ 320,456,800	$ 35,606	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-zipaconvereda-el-chuscal-2-habitaciones-2-banos-4-garajes/MC37407977?utm_source=Lifullconnect&utm_medium=referrer	311 4430965	
Oferta 2	VEREDA EL CHUSCAL - ZIPACÓN	ZIPACÓN	Venta hermosa Finca de 15 fanegadas de tierra fértil, apta para ganado y agricultura , ubicada al borde de la carretera que comunica Facatativá con Zipacón Cundinamarca, Hermoso paisaje rodeada de colinas , cuenta con pozo profundo y servicio de agua por acueducto veredal, Un tanque principal con capacidad de 90 mts 3 y 2 tanques de almacenamiento de agua. Una casa principal de 295 mts 2 , con 4 alcobas , 2 estudio, sala, comedor, cocina, oficina y cuarto de servicio , pozo servicio de recolección de basuras, semanalmente. Garaje para 2 automóviles y área de lavandería. Una casa auxiliar para personal de servicio de 30 mts 2 con dos habitaciones, área de cocina y un baño.	Desarrollo agropecuario sin restricciones	$ 3,800,000,000	7.89%	$ 3,500,000,000	$ -	$ -	295.00	$ 1,019,000	GLOBAL	$ 300,605,000	96,000	$ 3,199,395,000	$ 33,327	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32a47-d61cc9302b52-fb7d4d80-b112-310f	Jonathan Ramirez Garcia 3187691430	
Oferta 3	VEREDA BOBACE - BOJACA	BOJACÁ	Finca en venta en Bojaca Cundinamarca, la finca esta divida en dos lotes los cuales estan divididos por una vía de servidumbre, cada lote tiene aproximadamente 6500m2, cuenta con servicios de agua, luz y en el lote de abajo hay un pozo o aljibe, la finca se localiza a 1,5km del Pueblo es un terreno mayormente plano y con muy buena ubicación, llegan domicilios, taxis, ruta de colegios, entre otros.	Desarrollo agropecuario sin restricciones	$ 800,000,000	10.00%	$ 720,000,000	$ -	$ -	230.00	$ 1,067,600	$ -	$ 245,548,000	13,500	$ 474,452,000	$ 35,145	https://www.veracruz.com.co/de/6930694_finca-en-venta-en-bojaca-cundinamarca	No suministra	
Oferta 4	VEREDA BOBACE - BOJACA	BOJACÁ	Finca de 5,5 fanegadas, terreno plano. Cuenta con servicios publicos como luz, gas y agua. Es de facil acceso y la distancia al casco urbano es de 5 minutos. Es un lote casi urbano debido a su cercania con la cabecera municipal de Bojacá, una vez consultado el uso del suelo es rural. No tiene construcciones	Desarrollo agropecuario sin restricciones	$ 1,400,000,000	10.71%	$ 1,250,000,000	$ -	$ -	0.00	$ -	$ -	$ -	35,200	$ 1,250,000,000	$ 35,511	Inmobiliaria local INCOURBE	Camilo Tique 3183558967	
Oferta 5	VEREDA BOBACE - BOJACA	BOJACÁ	Finca de 67,000m2. Terreno Plano. Cuenta con una casa contruida de 140m2 la cual cuenta con servicios publicos agua, luz, gas, La finca tiene facil acceso al predio, cuenta con una carretera placa huella Interna, tiene una construccion de 140 m2	Zona de desarrollo forestal	$ 2,500,000,000	8.00%	$ 2,300,000,000	$ -	$ -	140.00	$ 856,400	$ -	$ 119,896,000	67,000	$ 2,180,104,000	$ 32,539	Inmobiliaria local INCOURBE	Camilo Tique 3183558968	
Oferta 6	HACIENDA CORTIJO DE LA SABANA MOSQUERA	MOSQUERA	Vencambio Hacienda Cortijo de La Sabana Mosquera Cundinamarca Entrada Ica de Tibatata Km 4 vía a El Playón, enfrente a la Escuela Santa Isabel Entrando 100 metros a mano derecha se encuentra el terreno. Cuenta con una extensión de 94 Fanegadas, 60 Hectáreas. Tiene 2 casas de trabajo de 60 m² cada una con 2 alcobas, 1 baño y cocina Ubicada en la parte occidental de Bogotá, con una topografía totalmente plana y vallaos de riego del distrito de la CAR. Una excelente oportunidad de inversión. Tradición en una familia reconocida en la zona. Excelente localización en una zona de gran desarrollo. Facilidad de acceso	Agroforestal	$ 20,680,000,000	0.87%	$ 20,500,000,000	$ 6,800,000.00	$ 6,800,000.00	120.00	$ 950,800	GLOBAL	$ 114,096,000	600,000	$20,379,104,000	$ 33,965	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-2563f0a-65ef3d0c-5644-9a1d-185fc0e2-3325?page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f2327191-6bb2-4f48-b924-9875ffa83e44	Carlos Andres Correa 3165284764	

Promedio	$ 34,349
Desviación Estandar	$ 1,268
Coeficiente de Variación	3.69%
Limite Superior	$ 35,616
Limite Inferior	$ 33,081
Coeficiente de Asimetria	0.441
Valor adoptado	$ 34,300

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI PARA LAS OFERTAS

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Oferta 1	30	70	42.86%	2.5	36.19%	$ 1,673,118.00	$ 605,478.60	$ 1,067,639.40	$ 1,067,600.00
Oferta 2	35	70	50.00%	2	39.10%	$ 1,673,118.00	$ 654,117.19	$ 1,019,000.81	$ 1,019,000.00
Oferta 3	30	70	42.86%	2.5	36.19%	$ 1,673,118.00	$ 605,478.60	$ 1,067,639.40	$ 1,067,600.00
Oferta 4	35	70	50.00%	3	48.81%	$ 1,673,118.00	$ 816,717.49	$ 856,400.51	$ 856,400.00
Oferta 5	30	70	42.86%	3	43.17%	$ 1,673,118.00	$ 722,316.08	$ 950,801.92	$ 950,800.00

9.1. DEPURACIÓN DE MERCADO:

Las anteriores ofertas consideraron el valor negociado por el ofertante y se le descontaron las construcciones y/o especies encontradas en cada predio, con el fin de obtener el valor m2 de terreno.

No.	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	TERRENO		
			ÁREA (m2)	VALOR TOTAL DEL TERRENO ($)	V/m2 ($)
Oferta 1	VEREDA EL CHUSCAL - ZIPACÓN	ZIPACÓN	9,000	$ 320,456,800	$ 35,606
Oferta 2	VEREDA EL CHUSCAL - ZIPACÓN	ZIPACÓN	96,000	$ 3,199,395,000	$ 33,327
Oferta 3	VEREDA BOBACE - BOJACA	BOJACÁ	13,500	$ 474,452,000	$ 35,145
Oferta 4	VEREDA BOBACE - BOJACA	BOJACÁ	35,200	$ 1,250,000,000	$ 35,511
Oferta 5	VEREDA BOBACE - BOJACA	BOJACÁ	67,000	$ 2,180,104,000	$ 32,539
Oferta 6	HACIENDA CORTIJO DE LA SABANA MOSQUERA	MOSQUERA	600,000	$ 20,379,104,000	$ 33,965
Promedio					$ 34,349
Desviación Estándar					$ 1,268
Coeficiente de Variación					3.69%
Limite Superior					$ 35,616
Límite Inferior					$ 33,081
Coeficiente de Asimetría					- 0.441
Valor adoptado					$ 34,300

Si bien, las ofertas encontradas corresponden a predios con áreas que oscilan desde las 0.9 hectáreas a las 60 hectáreas, se puede evidenciar que el valor de terreno NO es determinante por su tamaño y que las condiciones económicas, se encuentran enmarcadas al uso y a la cercanía de vías principales como lo es el predio objeto de estudio, por ende se adopta el promedio como el valor más probable del bien, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008.

10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCION

10.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: El predio objeto de estudio no cuenta con construcciones levantadas sobre el área de afectación.

10.2. DEPRECIACIÓN: No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: El predio objeto de estudio no cuenta con mejoras y/o anexos constructivos levantadas sobre el área de afectación.

11.2. DEPRECIACIÓN: No aplica.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

De acuerdo al Inventario Predial, se encuentra que sobre el predio existe un área de 72,00 m² de pastos naturales. Sin embargo, dicho ítem no fue objeto de valoración, debido a que los inmuebles que sirvieron de muestra para el objeto de avalúo presentan coberturas similares, las cuales no fueron descontadas del valor del terreno, razón por la cual el valor de terreno asociado incluye la cobertura de pastos naturales.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

Además de las características descritas en el presente informe, al efectuar la presente Valuación se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Es importante recalcar que el predio objeto de estudio se encuentra dentro del polígono de suelo de expansión urbana del Distrito Capital de Bogotá, de acuerdo con los usos establecidos en el Decreto 555 de 2021; sin embargo, se consideran los usos establecidos en el artículo 2.2.2.1.4.1.6. del Decreto 1077 de 2015, el cual menciona que los predios en suelos de expansión urbana que no contengan un Plan Parcial aprobado, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales.

- Ante la nula oferta inmobiliaria de predios rurales en el Distrito de Bogotá, se adoptan las ofertas de Municipios cercanos tales como Zipacón, Bojacá y Mosquera, para la determinación del valor rural de m^2 de terreno.

- El predio objeto de estudio actualmente se encuentra catalogado como lote de terreno, sin embargo, le corresponde uso agrícola y forestal de acuerdo con el artículo 2.2.2.1.4.1.6. del Decreto 1077 de 2015.

- Si bien, las ofertas encontradas corresponden a predios con áreas que oscilan desde las 0.9 hectáreas a las 60 hectáreas, se puede evidenciar que el valor de terreno NO es determinante por su tamaño y que las condiciones económicas, se encuentran enmarcadas al uso y a la cercanía de vías principales como lo es el predio objeto de estudio, por ende se adopta el promedio como el valor más probable del bien, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008.

- Se evidencia que, al momento de la visita de inspección técnica, la zona no cuenta con problemas de orden público.

- La zona cuenta con una perspectiva de valorización alta por la construcción de la Avenida Longitudinal de Occidente ALO SUR.

- De conformidad con lo manifestado por el Concesionario Alo Sur S.A.S, fue remitido solicitud de documentos para dar aplicación a la resolución 898 de 2014 y a la Resolución 1044 de 2014, sin embargo, el propietario no entrego los documentos, por lo que no fue necesario calcular indemnizaciones referentes a Daño emergente y Lucro Cesante.

- El predio no cuenta con servidumbres, rondas hídricas y/o suelos protegidos.

14. AVALÚO COMERCIAL URBANO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Lote	M2	72,00	$ 34.300	$2.469.600
TOTAL TERRENO				**$2.469.600**
SON: DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS, MONEDA LEGAL VIGENTE.				

Bogotá D.C. 2 de abril de 2024.

Cordialmente;

JAVIER GUILLERMO CUCAS ORTIZ
Representante Legal (S) Ingeaval S.A.S

DIANA CAROLINA IBAGON ROJAS
R.A.A. 53044352
Comité técnico

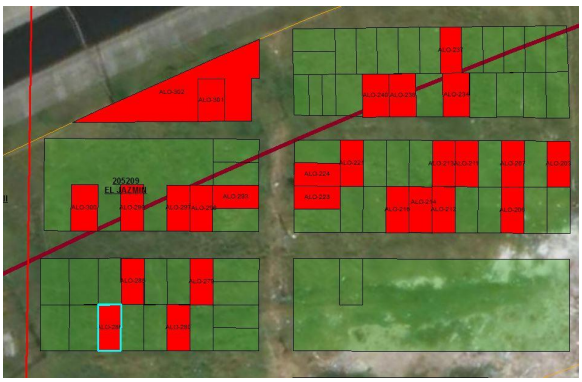
NIDGY PILAR HERRERA GAONA
Perito Avaluador comisionado
R.A.A. 1032385964

LENNY ECHEVERRIA BARAJAS
R.A.A. 1056804324
Comité técnico

ESTE AVALÚO TIENE VIGENCIA DE UN (1) AÑO DE CONFORMIDAD CON LOS DECRETOS 1420/1998, 422 DE 2000 Y LEY 1882 2018 EXPEDIDOS POR EL MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PUBLICO Y MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO; SIEMPRE Y CUANDO LAS CONDICIONES FÍSICAS DEL INMUEBLE AVALUADO NO SUFRAN CAMBIOS SIGNIFICATIVOS, Y EL MERCADO INMOBILIARIO NO PRESENTE VARIACIONES REPRESENTATIVAS.

ALO-286

15. ANEXO FOTOGRÁFICO

	
VISTA GENERAL	**UBICACIÓN**
ENTORNO	**ENTORNO**

16. ACTA DE COMITÉ AVALÚOS

Atendiendo la solicitud de Avalúos Comerciales Corporativos y en desarrollo del proyecto **AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE-TRAMO SUR,** manifestamos a ustedes, que durante el desarrollo del Comité Técnico de Avalúos conformado por el Señor Javier Guillermo Cucas Ortiz Representante Legal (S) Ingeaval S.A.S, la Ingeniera Diana Carolina Ibagón y la Ingeniera Lenny Echavarría, luego de la exposición de los informes de avalúo del predio relacionados a continuación, adelantados por la Ingeniera **Nidgy Pilar Herrera Gaona** profesional designado por esta firma avaluadora para la práctica de este avalúo, y después de practicado el respectivo control de calidad, se encontró que estos se ajustan en todas sus partes a la normatividad vigente que los rigen, en consecuencia tanto el informe como el valor arrojado por este se aprobó en todas sus partes.

Nº	Nº FICHA PREDIAL	PROPIETARIO	VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO
1	ALO-286	Aura Alicia Pacanchique Lopez	$2.469.600

Agradeciendo de antemano su confianza y a espera de cualquier inquietud o comentario.

Cordialmente;

JAVIER GUILLERMO CUCAS ORTIZ
Representante Legal (S) Ingeaval S.A.S

DIANA CAROLINA IBAGON ROJAS
R.A.A. 53044352
Comité técnico

NIDGY PILAR HERRERA GAONA
Perito Avaluador comisionado
R.A.A 1032385964

LENNY ECHEVERRIA BARAJAS
R.A.A. 1056804324
Comité técnico

17. ANEXOS

a) Registro Nacional de Avaluadores

b) Ficha predial, fecha de elaboración 26/07/2023

c) Plano predial, fecha de elaboración 26/07/2023

d) Certificado catastral, fecha 11 de enero de 2023.

e) Certificado de Uso del Suelo, fecha 3 de febrero de 2023.

PIN de Validación: b0fd0a56

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) NIDGY PILAR HERRERA GAON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032385964, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032385964.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NIDGY PILAR HERRERA GAON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 76 SUR 80N - 15
Teléfono: 3003975360
Correo Electrónico: ing.nidggy@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NIDGY PILAR HERRERA GAON, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1032385964

El(la) señor(a) NIDGY PILAR HERRERA GAON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b0fd0a56

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: afc00aa1

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LENNY ALEXANDRA ECHEVERRIA BARAJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1056804324, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Abril de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1056804324.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LENNY ALEXANDRA ECHEVERRIA BARAJAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción	Regimen
04 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Abr 2022	**Régimen Académico**

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAMACÁ, BOYACÁ
Dirección: CALLE 8 N° 3 - 65
Teléfono: 3228477332
Correo Electrónico: lennyeche97@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera catastral y geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LENNY ALEXANDRA ECHEVERRIA BARAJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1056804324.

El(la) señor(a) LENNY ALEXANDRA ECHEVERRIA BARAJAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una

aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

afc00aa1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

PIN de Validación: 9849096b

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA CAROLINA IBAGÓN ROJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53044352, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53044352.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA CAROLINA IBAGÓN ROJAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
18 Ago 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
18 Ago 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
18 Ago 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
18 Ago 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
18 Ago 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
18 Ago 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
18 Ago 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR 12 BIS F 40 - 09 SUR
Teléfono: 310 290 43 16
Correo Electrónico: CAROLINAIBAGON@GMAIL.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA CAROLINA IBAGÓN ROJAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 53044352

El(la) señor(a) DIANA CAROLINA IBAGÓN ROJAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

9849096b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	alo sur SAS	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE-TRAMO SUR	**UNIDAD FUNCIONAL**	UF2 - UF4 A
CONTRATO No.:	03 DE 2021		
PREDIO No.	**ALO-286**	**SECTOR O TRAMO**	CALLE 13- RÍO BOGOTÁ
ABSC. INICIAL	VER ANEXO		
ABSC. FINAL	VER ANEXO	**MARGEN**	
		LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		**CÉDULA**	51.782.939
AURA ALICIA PACANCHIQUE LOPEZ		**DIRECCION / EMAIL.**	
		DIRECCION DEL PREDIO	KR 100 BIS 42G 41 SUR

MATRICULA INMOBILIARIA
050S-40058146
CEDULA CATASTRAL
20520933170000000

VEREDA/BARRIO:	EL JAZMIN	**CLASIFICACION DEL SUELO**	EXPANSION URBANA	**LINDEROS**	**LONGITUD (m)**	**COLINDANTES**
MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C			**NORTE**	6,00	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU (P1-P2)
DPTO:	BOGOTÁ D.C	**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO**	LOTE DE TERRENO	**SUR**	6,00	ESPACIO PUBLICO (P3-P4)
				ORIENTE	12,00	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ (P2-P3)
Predio requerido para:	DERECHO DE VÍA	**TOPOGRAFIA**	0 - 7 % Plana	**OCCIDENTE**	12,00	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU (P4-P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Pastos naturales	72,00		m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	**0**	**M2**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	N/A		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	NO

Carlos Alberto Aroca Perdomo

FECHA DE ELABORACIÓN: 26/07/2023

Elaboró: CARLOS ALBERTO AROCA PERDOMO
INGENIERO CIVIL
T.091037-0666462 CND

Revisó y Aprobó:

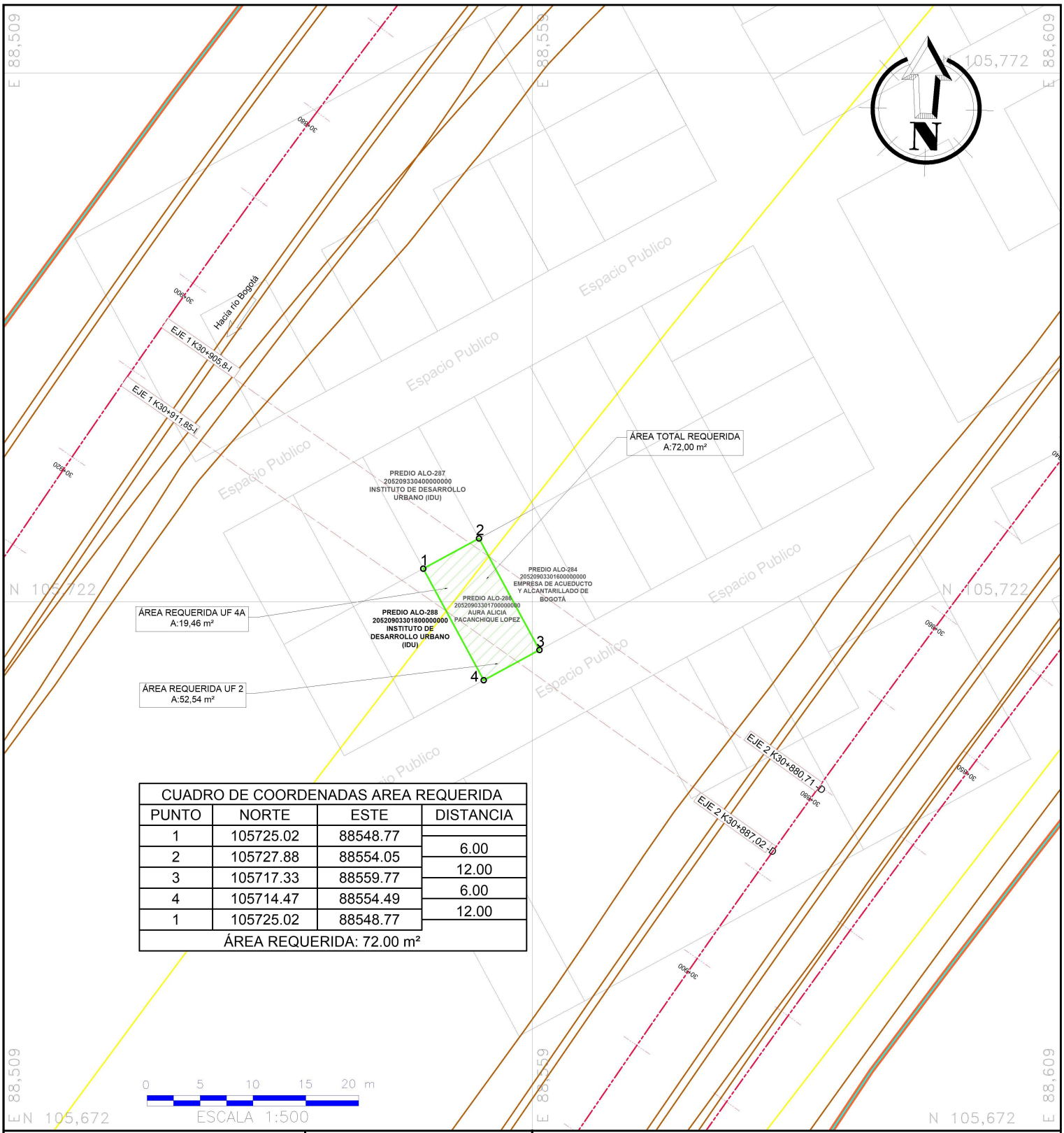
ÁREA TOTAL PREDIO	72,00	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	72,00	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	72,00	m²
ÁREA SOBRANTE	0,00	m²

OBSERVACIONES:

*El predio en estudio esta identificado con el **CHIP: AAA0138WEUZ**

	PROYECTO	FICHA PREDIAL ID
Agencia Nacional de Infraestructura / alo sur SAS	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE-TRAMO SUR	ALO-286
	ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS	

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
EJE 1	K30+905.80	K30+911.85	6.05
EJE 2	K30+880.71	K30+887.02	6.31



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	105725.02	88548.77	
2	105727.88	88554.05	6.00
3	105717.33	88559.77	12.00
4	105714.47	88554.49	6.00
1	105725.02	88548.77	12.00
ÁREA REQUERIDA: 72.00 m²			

AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE
TRAMO SUR

REVISO: JUAN JOSÉ AVENDAÑO ROJAS
INGENIERO CIVIL
T.P 8202239188 STD

APROBÓ:

Agencia Nacional de Infraestructura

alo sur sas

ELABORO: CARLOS ALBERTO AROCA PERDOMO
INGENIERO CIVIL
T.091037-0666462 CND

DIBUJO: CARLOS ALBERTO AROCA PERDOMO
INGENIERO CIVIL
T.091037-0666462 CND

PROPIETARIO:
AURA ALICIA PACANCHIQUE LOPEZ

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
DERECHO VÍA	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	AREA SERVIDUMBRE
LINDERO	RED DE ACUEDUCTO
LÍNEA DE CHAFLANES	RONDA HÍDRICA
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	ARBOL
FUENTES HIDRICAS	CERCAS
LÍNEA ALTA TENSIÓN	

CUADRO DE AREAS (m²)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
72,00 m²	72,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: 07/2023	UNIDAD FUNCIONAL: UF2 - UF4A	No. CATASTRAL 20520933170000000
ESCALA: 1:500	PLANO: 1 De 1	FICHA GRAFICA No. ALO-286

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Certificación Catastral

Radicación No. W-9565
Fecha: 11/01/2023

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	URBANIZACION JAZMIN ETAPA III	C	1	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	13626	1990-11-09		27	050S40058146

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 100 BIS 42G 41 SUR - Código Postal: 110881.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
KR 115B 42G 41 S, FECHA: 2003-07-23

Código de sector catastral: 205209 33 17 000 00000
Cedula(s) Catastra(es) 43S 115B 13
CHIP: AAA0138WEUZ
Número Predial Nal: 11001025208090033001700000000

Destino Catastral : 63 NO URBANIZ/SUELO PROTEG
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso:

Total área de terreno (m2) 72.0
Total área de construcción (m2) 0.0

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	1,411,000	2023
1	498,000	2022
2	483,000	2021
3	469,000	2020
4	451,000	2019
5	464,000	2018
6	1,138,000	2017
7	1,112,000	2016
8	1,080,000	2015
9	1,829,000	2014

La inscripción en Catastro no constituye titulo de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

Expedida, a los 11 días del mes de Enero de 2023 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO

CERTIFICADO GRATUITO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catatrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **D51E6F926621**.

ALO SUR S.A.S
Fecha y hora: Viernes 3 Febrero 2023 14:35:56
Destinatario: LUCAS POSADA VILLEGAS
Remitente: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

Procesado por: NANCY YADIRA BUENO BERNAL
Asunto: Radicado: 1–2023–01945 Solicitud de uso de suelo y usos reglamentarios. Contrato de

AS-CE-000243

Este recibido no implica aceptación

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 44
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-11519 **No. Radicado Inicial:** 1-2023-01945
No. Proceso: 2121260 **Fecha**: 2023-02-03 07:33
Tercero: ALO SUR SAS
Dep. Radicadora: Dirección de Desarrollo del Suelo
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D. C., 02 de febrero de 2023

Señor
JUAN CARLOS GUEVARA ZULUAGA
Director del Proyecto
ALO SUR S.A.S.
Calle 98 No. 8-28 Of. 504
Email: correspondencia@alosur.com
Ciudad

Radicado: **1-2023-01945**

Asunto: **Solicitud de uso de suelo y usos reglamentarios. Contrato de Concesión ALO SUR**

Respetado Sr Guevara,

En primer lugar, cabe señalar que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio",* define el concepto de uso del suelo en el numeral 3 del artículo 2.2.1.3.1 modificado por el artículo 12 del Decreto Nacional 1203 del 12 de julio de 2017, así:

> *"Artículo 12. Modifíquese el numeral 10 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*
>
> ***ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones.*** *Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:*
>
> *"(…)*
> ***3. Concepto de uso del suelo.*** *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."* (Subrayado fuera del texto)

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Adicionalmente, en el marco de las competencias establecidas en el artículo 16 del Decreto Distrital 432 de 2022 a la Dirección de Desarrollo del Suelo entre algunas le corresponden:

> *"f. Emitir conceptos sobre los instrumentos relacionados con la aplicación de la norma urbanística y usos del suelo.*
>
> *g. Proyectar y emitir conceptos técnicos sobre los asuntos a cargo de la Dirección y/o cuando en ellos intervengan dos o más Subdirecciones a su cargo."*

En virtud de lo anterior, y conforme a las disposiciones mencionadas, esta dirección recibió la comunicación citada, donde solicita:

> *"Respetuosamente solicitamos su colaboración para el suministro de los USOS DEL SUELO y USOS DE REGLAMENTACIÓN, de los siguientes predios (…)"*

Con base en el listado por usted remitido, esta Dirección realizó una georreferenciación y un cruce de la información predial con la información dispuesta en la Base de Datos Geográfica Corporativa de esta Entidad, con el objeto de asociar a cada predio los datos requeridos para la verificación del uso del suelo permitido conforme a la actividad económica referenciada en su solicitud.

El resultado de este trabajo se plasmó en una matriz que contiene la información normativa de los predios georreferenciados, según el contexto normativo que a cada uno corresponde.

Se informa que para el predio identificado como BIC – Bien de Interés Cultural, se debe elevar consulta al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC.

En la actualidad, las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*. En tal sentido, los parámetros normativos de los predios consultados se compilan en la matriz que se adjunta, la cual contiene información sobre el área de actividad aplicable, el tratamiento urbanístico, la clasificación de suelo (urbano, de expansión o rural). Adicional a estos parámetros, la matriz contiene información sobre aspectos normativos que se establecen para cada predio según su localización. A continuación, se presenta un extracto de la mencionada matriz:

DIRECCION	CHIP	AREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO	TIPO DE SUELO		
				URBANO	EXPANSIÓN	RURAL

KR 100 B 42 G 15 SUR	AAA0138WFLF	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 38 C SUR 101 3	AAA0148SLXR	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
AC 12 97 77	AAA0257POYN	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	NO	SI
KR 102 A 42 F 26 SUR	AAA0138WUUZ	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 42 G SUR 100 B 10	AAA0138UHJZ	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 A 59 99 SUR	AAA0186SYKC	AAERAE	CONSOLIDACION	NO	NO	SI
KR 102 B 38 16 SUR	AAA0148SXSK	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 21 SUR	AAA0138WFMR	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 101 38 C 41 SUR	AAA0148SMCN	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
AC 17 88 31	AAA0137OTHY	AAERVIS	RENOVACION	SI	SI	NO
CL 11 B 92 58	AAA0137OSRJ	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 102 B 38 C 33 SUR	AAA0148SPKL	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 11 B 92 70	AAA0137OSPA	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 102 42 F 41 SUR	AAA0138WWJH	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 B 38 C 29 SUR	AAA0148SPJH	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 103 BIS 38 C 16 SUR	AAA0148SOZE	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 101 38 C 19 SUR	AAA0148SLZM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 102 A 40 45 SUR	AAA0148XYOE	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 100 B 42 F 41 SUR	AAA0138WUFT	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 42 F 34 SUR	AAA0138WTSY	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 B 42 F 17 SUR	AAA0138WUBR	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 42 F 58 SUR	AAA0138WTNX	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
DG 9 96 8	AAA0188HTOM	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
KR 102 42 F 4 SUR	AAA0138WTYN	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 58 B SUR 107 82	AAA0150FXTO	AAERAE	MEJORAMIENTO	NO	NO	SI
CL 40 SUR 102 B 21	AAA0148YBJH	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 35 SUR	AAA0138WFOM	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 92 11 B 53	AAA0137ONSK	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 107 58 B 15 SUR	AAA0150FXDM	AAERAE	MEJORAMIENTO	NO	NO	SI
CL 58 B SUR 107 92	AAA0150FXWF	AAERAE	MEJORAMIENTO	NO	NO	SI
CL 38 SUR 102 A 9	AAA0148SXWF	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 40 SUR 102 B 4	AAA0148SOMR	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
DG 9 96 8	AAA0160SFEA	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 101 38 C 45 SUR	AAA0148SMDE	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 29 SUR	AAA0148SMAW	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 42 G SUR 100 B 11	AAA0138WFJZ	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 13 A 93 D 21	AAA0137ONRU	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
AC 12 88 D 11	AAA0137OMEP	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

CL 38 SUR 102 A 15	AAA0148SXUZ	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 38 SUR 100 A 98	AAA0189ELBS	SUELO PROTEGIDO	RENOVACION	SI	NO	NO
DG 9 96 30	AAA0212SFYX	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
DG 9 96 30	AAA0188HTRJ	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 102 42 F 29 SUR	AAA0138WWFT	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 42 A SUR 102 A 22	AAA0148XUZM	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 42 F 16 SUR	AAA0138WTWW	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 103 BIS 39 22 SUR	AAA0148SOTD	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 41 SUR 102 A 14	AAA0148XXOM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 102 A 38 21 SUR	AAA0148SXZM	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
CL 42 G SUR 99 G 21	AAA0138WDPA	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 99 G 42 G 58 SUR	AAA0138WCNN	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 38 C SUR 102 B 10	AAA0148SWDE	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 BIS 42 G 41 SUR	AAA0138WEUZ	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
DG 9 96 30	AAA0212SFXR	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 103 40 50 SUR	AAA0148YBBR	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 101 38 17 SUR	AAA0148TACX	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 40 SUR 102 B 13	AAA0148YBKL	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 B 42 F 47 SUR	AAA0138WUHY	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 38 SUR 101 3	AAA0148TABR	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 100 BIS 42 G 21 SUR	AAA0138WERU	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 34 SUR	AAA0138WEFT	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 11 B 92 32	AAA0137OSSY	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
DG 16 90 51	AAA0143YEAF	AAERAE	DESARROLLO	SI	SI	NO
KR 102 42 F 28 SUR	AAA0138WTTD	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 A 38 46 SUR	AAA0148SYOM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 63 A SUR 106 A 16	AAA0186SXNN	SUELO PROTEGIDO	CONSOLIDACION	NO	NO	SI
KR 103 BIS 38 C 20 SUR	AAA0148SOYN	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 B 40 21 SUR	AAA0148YBMS	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 16 SUR	AAA0138WEKL	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 58 A SUR 107 90	AAA0150FZMS	AAERAE	MEJORAMIENTO	NO	NO	SI
CL 42 G SUR 100 B 16	AAA0138WTLF	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 101 38 C 51 SUR	AAA0148SMEP	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 33 SUR	AAA0148SMBS	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 10 95 52	AAA0137OMNX	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
KR 103 40 44 SUR	AAA0148YBCX	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 40 SUR 102 B 5	AAA0148YBLW	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

KR 101 38 C 59 SUR	AAA0148SMFZ	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 100 B 42 G 47 SUR	AAA0138WFRJ	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	NO
KR 101 38 C 15 SUR	AAA0148SLYX	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
DG 9 96 50	AAA0143YOEA	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
CL 40 SUR 102 13	AAA0148XUEA	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 103 40 20 SUR	AAA0148YBHY	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 10 91 90	AAA0257POZE	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
AC 17 88 63	AAA0160UOHK	AAERVIS	RENOVACION	SI	SI	NO
KR 100 B 42 F 35 SUR	AAA0138WUEA	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 42 F 47 SUR	AAA0138WWKL	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 99 F 42 G 35 SUR	AAA0138WDDE	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
KR 99 G 42 G 53 SUR	AAA0138WDHK	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 58 B SUR 107 64	AAA0150FXPP	AAERAE	MEJORAMIENTO	NO	NO	SI
DG 9 95 52	AAA0212SFZM	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	SI
CL 11 B 92 78	AAA0137OMOM	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 95 9 51	AAA0137ONFT	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
CL 38 SUR 102 A 6	AAA0189EDLF	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 26 SUR 93 D 50	AAA0161PJNN	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
CL 10 94 98	AAA0179JYNN	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	NO
CL 38 SUR 102 A 6	AAA0189ELAW	SUELO PROTEGIDO	RENOVACION	SI	SI	NO
AK 86 No. 15 A-91	AAA0137OLOE	AAGSM	CONSERVACION	SI	SI	SI

Se adjunta en archivo anexo la versión completa de la matriz para hacer una consulta más detallada.

- **GENERALIDADES PREDIOS EN RESERVA Y PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE**

Lo primero sea indicar lo establecido por el Decreto Distrital 555 de 2021-POT, respecto a los predios que se ubican en zonas de reserva:

> ***"Artículo 379.Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva.*** *Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le*

apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo." Sublineas fuera de texto

Así mismo, el artículo 163 del decreto ibidem, establece:

***Artículo 163. Proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible**. Son aquellos que se desarrollan en torno a los componentes del espacio público para la movilidad y las redes de transporte dentro de las cuales se encuentra la infraestructura vial y de transporte del Distrito, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanísticas y aprovechar las oportunidades generadas por la construcción y entrada en operación de los sistemas de transporte urbano. En el desarrollo de estos proyectos se debe aplicar criterios de desarrollo orientados al transporte sostenible -DOT- para mejorar las condiciones urbanísticas en la escala de proximidad.*

Para estos proyectos aplica la norma urbanística del tratamiento de Renovación Urbana y del área de actividad estructurante receptora de actividades económicas cuyos potenciales y aprovechamientos podrán ser concretados una vez se defina el ámbito en el acto administrativo que expida la administración distrital que adopta la delimitación del proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible, los cuales podrán ser desarrollados sin que sea necesaria la adopción de actuaciones estratégicas, planes parciales y ningún otro instrumento de planeación.

(…)

***Parágrafo 1**. Cuando en el ámbito de estos proyectos se incluyan zonas señaladas con tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral, en estas zonas aplicará la norma del tratamiento mencionado y se podrán desarrollar actuaciones urbanísticas utilizando la norma aplicable a las actuaciones con ámbitos mayores a 2000 m2 – Plan Vecinos.*

***Parágrafo 2**. Cuando en el ámbito de estos proyectos se incluyan predios urbanizables no urbanizados que no hayan sido adquiridos por el sector público para el desarrollo de infraestructuras de transporte y servicios conexos y usos del suelo, las actuaciones urbanísticas que se ejecuten en ellos deberán cumplir con las disposiciones normativas definidas en el presente plan para el tratamiento de desarrollo.*

***Parágrafo 3.** Las zonas de reserva vial de la **Avenida Longitudinal de Occidente – ALO** se consideran proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible en los cuales se pueden desarrollar infraestructura del espacio público para la movilidad y las redes de transporte urbano complementados con la dotación de soportes urbanos, de espacio público e infraestructura para servicios sociales y del cuidado, y en general para el desarrollo de otros motivos de utilidad pública o interés social en los términos del artículo 58 de la Ley 388 de 1997."* Sublineas y negrita fuera de texto

- **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

De conformidad al artículo 12 del decreto ibidem, y de acuerdo a la ubicación que se tiene respecto a los predios solicitados, sea válido indicar la clasificación en tres categorías del suelo del Distrito, así:

> ***"Artículo 12. Clasificación del suelo.*** *El territorio del Distrito Capital se clasifica en suelo rural, urbano y de expansión urbana y se identifica en el Mapa n.° CG-2.1 "Clasificación del suelo" y en el Anexo n.° 1 "Cartera de coordenadas – Clasificación del Suelo Distrital". Al interior de estas clases de suelo se establece la categoría de protección.*
>
> *1. El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.*
>
> *2. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio del Distrito Capital destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, que posibilitan la urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación y las áreas de mejoramiento integral.*
>
> *3. El* ***suelo de expansión urbana*** *está constituido por la porción del territorio que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan. La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social."* Negrita fuera de texto.

Para una mejor espacialización de la anterior clasificación, se adjunta archivo en formato shape.

A. PREDIOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Al respecto y una vez revisada la tabla remitida, se tiene que dentro de los 96 predios solicitados, 72 se encuentran total o parcialmente en suelo de expansión urbana como se indica en la siguiente tabla, algunos de estos total o parcialmente ubicados dentro de la reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente.

Predios ubicados total o parcialmente en suelo de expansión

DIRECCION	CHIP	AREA DE ACTIVIDAD	TIPO DE SUELO		
			URBANO	EXPANSIÓN	RURAL
KR 100 B 42 G 15 SUR	AAA0138WFLF	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 A 42 F 26 SUR	AAA0138WUUZ	AAERAE	NO	SI	NO

CL 42 G SUR 100 B 10	AAA0138UHJZ	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 B 38 16 SUR	AAA0148SXSK	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 21 SUR	AAA0138WFMR	AAERAE	NO	SI	NO
AC 17 88 31	AAA0137OTHY	AAERVIS	SI	SI	NO
CL 11 B 92 58	AAA0137OSRJ	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 B 38 C 33 SUR	AAA0148SPKL	AAERAE	NO	SI	NO
CL 11 B 92 70	AAA0137OSPA	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 42 F 41 SUR	AAA0138WWJH	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 B 38 C 29 SUR	AAA0148SPJH	AAERAE	NO	SI	NO
KR 103 BIS 38 C 16 SUR	AAA0148SOZE	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 B 42 F 41 SUR	AAA0138WUFT	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 42 F 34 SUR	AAA0138WTSY	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 B 42 F 17 SUR	AAA0138WUBR	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 42 F 58 SUR	AAA0138WTNX	AAERAE	NO	SI	NO
DG 9 96 8	AAA0188HTOM	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
KR 102 42 F 4 SUR	AAA0138WTYN	AAERAE	NO	SI	NO
CL 40 SUR 102 B 21	AAA0148YBJH	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 35 SUR	AAA0138WFOM	AAERAE	NO	SI	NO
KR 92 11 B 53	AAA0137ONSK	AAERAE	NO	SI	NO
CL 38 SUR 102 A 9	AAA0148SXWF	AAERAE	NO	SI	NO
CL 40 SUR 102 B 4	AAA0148SOMR	AAERAE	NO	SI	NO
DG 9 96 8	AAA0160SFEA	AAERAE	NO	SI	NO
CL 42 G SUR 100 B 11	AAA0138WFJZ	AAERAE	NO	SI	NO
CL 13 A 93 D 21	AAA0137ONRU	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
AC 12 88 D 11	AAA0137OMEP	AAERAE	NO	SI	NO
CL 38 SUR 102 A 15	AAA0148SXUZ	AAERAE	NO	SI	NO
DG 9 96 30	AAA0212SFYX	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
DG 9 96 30	AAA0188HTRJ	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 42 F 29 SUR	AAA0138WWFT	AAERAE	NO	SI	NO
CL 42 A SUR 102 A 22	AAA0148XUZM	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 42 F 16 SUR	AAA0138WTWW	AAERAE	NO	SI	NO
KR 103 BIS 39 22 SUR	AAA0148SOTD	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 A 38 21 SUR	AAA0148SXZM	AAERAE	SI	SI	NO
CL 42 G SUR 99 G 21	AAA0138WDPA	AAERAE	NO	SI	NO
KR 99 G 42 G 58 SUR	AAA0138WCNN	AAERAE	NO	SI	NO
CL 38 C SUR 102 B 10	AAA0148SWDE	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 BIS 42 G 41 SUR	AAA0138WEUZ	AAERAE	NO	SI	NO
DG 9 96 30	AAA0212SFXR	AAERAE	NO	SI	NO
KR 103 40 50 SUR	AAA0148YBBR	AAERAE	NO	SI	NO

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

CL 40 SUR 102 B 13	AAA0148YBKL	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 B 42 F 47 SUR	AAA0138WUHY	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 BIS 42 G 21 SUR	AAA0138WERU	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 34 SUR	AAA0138WEFT	AAERAE	NO	SI	NO
CL 11 B 92 32	AAA0137OSSY	AAERAE	NO	SI	NO
DG 16 90 51	AAA0143YEAF	AAERAE	SI	SI	NO
KR 102 42 F 28 SUR	AAA0138WTTD	AAERAE	NO	SI	NO
KR 103 BIS 38 C 20 SUR	AAA0148SOYN	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 B 40 21 SUR	AAA0148YBMS	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 16 SUR	AAA0138WEKL	AAERAE	NO	SI	NO
CL 42 G SUR 100 B 16	AAA0138WTLF	AAERAE	NO	SI	NO
CL 10 95 52	AAA0137OMNX	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
KR 103 40 44 SUR	AAA0148YBCX	AAERAE	NO	SI	NO
CL 40 SUR 102 B 5	AAA0148YBLW	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 47 SUR	AAA0138WFRJ	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	NO
DG 9 96 50	AAA0143YOEA	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
KR 103 40 20 SUR	AAA0148YBHY	AAERAE	NO	SI	NO
CL 10 91 90	AAA0257POZE	AAERAE	NO	SI	NO
AC 17 88 63	AAA0160UOHK	AAERVIS	SI	SI	NO
KR 100 B 42 F 35 SUR	AAA0138WUEA	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 42 F 47 SUR	AAA0138WWKL	AAERAE	NO	SI	NO
KR 99 F 42 G 35 SUR	AAA0138WDDE	AAERAE	SI	SI	NO
KR 99 G 42 G 53 SUR	AAA0138WDHK	AAERAE	NO	SI	NO
DG 9 95 52	AAA0212SFZM	AAERAE	NO	SI	SI
CL 11 B 92 78	AAA0137OMOM	AAERAE	NO	SI	NO
KR 95 9 51	AAA0137ONFT	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
CL 38 SUR 102 A 6	AAA0189EDLF	AAERAE	NO	SI	NO
CL 26 SUR 93 D 50	AAA0161PJNN	AAERAE	SI	SI	NO
CL 10 94 98	AAA0179JYNN	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	NO
CL 38 SUR 102 A 6	AAA0189ELAW	SUELO PROTEGIDO	SI	SI	NO
AK 86 No. 15 A-91	AAA0137OLOE	AAGSM	SI	SI	SI

A los predios referenciados en la anterior tabla y cuya parte (ya sea total o parcialmente) se ubica en suelo de expansión urbana les aplica el tratamiento de desarrollo, tal y como lo establece el Decreto Distrital 555 de 2021, así:

> ***"Artículo 274.Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo.*** *Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo. El ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo es el señalado en el Mapa n.° CU-5.1 "Tratamientos urbanísticos" del presente Plan.*
>
> *Así mismo, incluye las siguientes áreas:*
>
> *1.Predios localizados en suelo de expansión urbana."* Sublíneas fuera de texto

A su vez, los artículos 277 y 280 del decreto ibidem, señalan:

> ***"Artículo 277.Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo.*** *Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:*
>
> ***1. En suelo de expansión urbana****. En todos los casos mediante la adopción del respectivo plan parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.*
>
> ***Artículo 280. Condiciones para el proceso de urbanización de proyectos en el tratamiento de desarrollo.*** *Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.*
> *(…)*
> ***2.Proceso de urbanización en zonas de expansión urbana.*** *Según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial;(…)".* Sublíneas fuera de texto

Por tanto, la parte de los predios antes señalados que se ubiquen en suelo de expansión urbana, solo pueden ser objeto de desarrollo y por lo mismo objeto de implantación de usos, mediante la adopción del correspondiente plan parcial de desarrollo. Los usos permitidos en estos predios según las tablas anteriormente expuestas, refieren **en su mayoría al Área de Actividad Estructurante, zona Receptora de Actividades Económicas (AAERAE)**, la cual se explicará seguidamente en el ítem de predios en suelo urbano.

B. PREDIOS EN SUELO URBANO

Una vez revisada la tabla remitida, se tiene que dentro de los 96 predios solicitados, 24 se encuentran total o parcialmente en suelo urbano, como se indica en la siguiente tabla,

algunos de estos total o parcialmente ubicados dentro de la reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente.

Predios ubicados total o parcialmente en suelo urbano

DIRECCION	CHIP	AREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO	TIPO DE SUELO		
				URBANO	EXPANSIÓN	RURAL
CL 38 C SUR 101 3	AAA0148SLXR	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 41 SUR	AAA0148SMCN	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
AC 17 88 31	AAA0137OTHY	AAERVIS	RENOVACION	SI	SI	NO
KR 101 38 C 19 SUR	AAA0148SLZM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 102 A 40 45 SUR	AAA0148XYOE	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 45 SUR	AAA0148SMDE	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 29 SUR	AAA0148SMAW	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 38 SUR 100 A 98	AAA0189ELBS	SUELO PROTEGIDO	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 41 SUR 102 A 14	AAA0148XXOM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 102 A 38 21 SUR	AAA0148SXZM	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
KR 101 38 17 SUR	AAA0148TACX	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 38 SUR 101 3	AAA0148TABR	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
DG 16 90 51	AAA0143YEAF	AAERAE	DESARROLLO	SI	SI	NO
KR 102 A 38 46 SUR	AAA0148SYOM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 51 SUR	AAA0148SMEP	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 33 SUR	AAA0148SMBS	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 59 SUR	AAA0148SMFZ	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 15 SUR	AAA0148SLYX	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 40 SUR 102 13	AAA0148XUEA	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
AC 17 88 63	AAA0160UOHK	AAERVIS	RENOVACION	SI	SI	NO
KR 99 F 42 G 35 SUR	AAA0138WDDE	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
CL 26 SUR 93 D 50	AAA0161PJNN	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
CL 38 SUR 102 A 6	AAA0189ELAW	SUELO PROTEGIDO	RENOVACION	SI	SI	NO
AK 86 No. 15 A-91	AAA0137OLOE	AAGSM	CONSERVACION	SI	SI	SI

Como se observa en la tabla anterior, de los 24 predios en suelo urbano, 22 de estos se ubican en el tratamiento de renovación urbana, cuyos parámetros normativos de edificabilidad se pueden consultar en los artículos 301 a 307 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como su Decreto Reglamentario correspondiente al Decreto Distrital 603 de 2022, referente al Anexo 05 de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos.

Para el caso del predio que se ubica en suelo urbano bajo tratamiento de desarrollo, el mismo se localiza en plan parcial predelimitado, y para su adopción deberá seguir con los parámetros normativos establecidos para ese tipo de instrumentos.

Para el predio identificado como BIC – Bien de Interés Cultural, correspondiente a la "Hacienda El Tintal - Hacienda Tintalito" (Frigorífico San Martín) Edificación antigua casona, se debe elevar consulta al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC.

- **USOS DEL SUELO EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**

De conformidad al Decreto Distrital 555 de 2021, los usos en suelo urbano y suelo de expansión urbana y sus categorías, son permitidos como principales, complementarios o restringidos, en función de cada **área de actividad**, y su regulación se concreta en función de **rangos de tamaño** del área construida y sus **condiciones** de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las **acciones de mitigación de impactos** urbanísticos y ambientales correspondientes, éstos últimos producto de la concertación ya concluida con las autoridades ambientales.

De conformidad a la primera tabla enseñada en la presente respuesta, cada predio se ubica en un área de actividad determinada, siendo la predominante el Área de Actividad Estructurante - AAE, con un solo predio en área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos – AAGSM. Las dos zonas para el AAE, se clasifican en:

AAERAE: Área de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas
AAERVIS: Área de Actividad Estructurante Receptora de Vivienda de Interés Social

Los usos permitidos según cada área de actividad (indicada en la tabla para cada predio objeto de solicitud, también adjunta en archivo Excel), son los siguientes:

ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE – AAERAE ó AAERVIS

USO		***ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE***
RESIDENCIAL	***UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR****	*C* *25*
		MA1 *MA8*
	MULTIFAMILIAR-COLECTIVA*	*C* *1,25*

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

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 44
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-11519 **No. Radicado Inicial:** 1-2023-01945
No. Proceso: 2121260 **Fecha**: 2023-02-03 07:33
Tercero: ALO SUR SAS
Dep. Radicadora: Dirección de Desarrollo del Suelo
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

	HABITACIONALES CON SERVICIOS**	*MU2 MU3*					
		MA1 MA8					
USO		***Área construida en el uso en m2 por predio***					
		TIPO 1 Menor a 500		***TIPO 2 Entre 500 y 4.000***		***TIPO 3 Mayor a 4.000***	
COMERCIO Y SERVICIOS	***COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS***	*C 15*		*C 15 MU1 MU3*		*C 6,15 MU1 MU2 MU3*	
		BIA	*AIA*	*BIA*	*AIA*	*BIA*	*AIA*
		MA1 MA8	*MA1 MA2 MA3 MA7 MA8*	*MA1 MA8*	*MA1 MA2 MA3 MA7 MA8*	*MA1 MA8*	*MA1 MA2 MA3 MA7 MA8*
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	*C*		*C MU3*		*C MU2 MU3*	
		BIA	*AIA*	*BIA*	*AIA*	*BIA*	*AIA*
		MA1 MA8	*MA1 MA2 MA3 MA7 MA8*	*MA1 MA8*	*MA1 MA2 MA3 MA7 MA8*	*MA1 MA8*	*MA1 MA2 MA3 MA7 MA8*
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	*C 9,16*		*C 4, 9, 16 MU1 MU3*		*C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3*	
		BIA	*AIA*	*BIA*	*AIA*	*BIA*	*AIA*
		MA1 MA8	*MA1 MA2 MA3 MA7 MA8*	*MA1 MA8*	*MA1 MA2 MA3 MA7 MA8*	*MA1 MA8*	*MA1 MA2 MA3 MA7 MA8*
	SERVICIOS ESPECIALES	*C 11*		*C 5, 11 MU1 MU3*		*C 5,11 MU1 MU2 MU3*	
		BIA	*AIA*	*BIA*	*AIA*	*BIA*	*AIA*
		MA1 MA8	*MA1 MA2 MA3 MA7*	*MA1 MA8*	*MA1 MA2 MA3 MA7*	*MA1 MA8*	*MA1 MA2 MA3 MA7*

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

<table>
<tr><td rowspan="6"></td><td></td><td colspan="2">MA8</td><td colspan="2">MA8</td><td colspan="2">MA8</td></tr>
<tr><td rowspan="3">SERVICIOS LOGÍSTICOS</td><td colspan="2">C
22</td><td colspan="2">C
22
MU3</td><td colspan="2">C
22
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td></tr>
<tr><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td></tr>
<tr><td rowspan="6">INDUSTRIAL</td><td rowspan="2">PRODUCCIÓN ARTESANAL</td><td colspan="2">C
13, 21</td><td colspan="2">C
13, 21
MU3</td><td colspan="2">C
13, 21
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td colspan="2">MA1
MA2
MA3
MA6
MA7
MA8</td><td colspan="2">MA1
MA2
MA3
MA6
MA7
MA8</td><td colspan="2">MA1
MA2
MA3
MA6
MA7
MA8</td></tr>
<tr><td rowspan="2">INDUSTRIA LIVIANA</td><td colspan="2">C
16,22</td><td colspan="2">C
16, 22
MU3</td><td colspan="2">C
16, 22
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td colspan="2">MA1
MA2
MA3
MA6
MA7
MA8</td><td colspan="2">MA1
MA2
MA3
MA6
MA7
MA8</td><td colspan="2">MA1
MA2
MA3
MA6
MA7
MA8</td></tr>
<tr><td rowspan="2">INDUSTRIA MEDIANA</td><td colspan="2">C
12, 22</td><td colspan="2">C
8, 22
MU3</td><td colspan="2">C
8, 22
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td colspan="2">MA1
MA2
MA3
MA4
MA5
MA6
MA7
MA8</td><td colspan="2">MA1
MA2
MA3
MA4
MA5
MA6
MA7
MA8</td><td colspan="2">MA1
MA2
MA3
MA4
MA5
MA6
MA7
MA8</td></tr>
<tr><td>INDUSTRIA PESADA</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>DOTACIONAL</td><td colspan="6">LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD</td></tr>
</table>

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

	REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÌTULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES	
	TIPO 1	*NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU)*
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	*MU1 Y MU3*
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	*MU1, MU2 Y MU3*
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

Convenciones:
P: *Uso Principal.*
C: *Uso Complementario.*
R: *Uso Restringido.*
1, 2, 3, 4…: Condiciones.
MU: *Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.*
MA: *Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes*
BIA: *Bajo Impacto Ambiental.*
AIA*: Alto Impacto Ambiental.*
****:*** *Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.*

Se transcriben las condiciones aplicables a los usos anteriormente mencionados:

CONDICIONES:	
1	*Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".*
4	*Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".*
5	*Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
6	*De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad.* *De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.*
8	*Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
9	*Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.*

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

11	*Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.*
12	*Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.* *De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
13	*En los predios que hacen parte de los polígonos señaladas en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.*
15	*En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.*
16	*No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.*
21	*Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.*
22	*No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.*
25	*En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.*

ÁREA DE ACTIVIDAD GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS - AAGSM

USO		***ÁREA DE ACTIVIDAD GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS***
RESIDENCIAL	***UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR****	*R* *18, 23, 25*
		MA1 *MA8*
	MULTIFAMILIAR-COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	*R* *1, 2, 19, 23, 25* *MU2* *MU3*
		MA1 *MA8*

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C		C MU1 MU3		C 6 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	P		P MU3		P MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	C 9		C 4, 9 MU1 MU3		C 4, 9 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS ESPECIALES	C 11		C 11 MU1 MU3		C 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	P 22		P 22 MU3		P 22 MU2	

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

						MU3	
		BIA	*AIA*	*BIA*	*AIA*	*BIA*	*AIA*
		MA1 *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA7* *MA8*
INDUSTRIAL	***PRODUCCIÓN ARTESANAL***	*P* *13, 21*		*P* *13, 21* *MU3*		*P* *13, 21* *MU2* *MU3*	
		MA1 *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*	
	INDUSTRIA LIVIANA	*P* *22*		*P* *22* *MU3*		*P* *22* *MU2* *MU3*	
		MA1 *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*	
	INDUSTRIA MEDIANA	*P*		*P* *MU3*		*P* *MU2* *MU3*	
		MA1 *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*	
	INDUSTRIA PESADA	*R* *17*		*R* *17* *MU3*		*R* *17* *MU2* *MU3*	
		MA1 *MA2* *MA3* *MA4*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA4*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA4*	

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

		MA5 MA6 MA7 MA8	*MA5 MA6 MA7 MA8*	*MA5 MA6 MA7 MA8*
DOTACIONAL	*LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÌTULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES*			
	TIPO 1	*NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU)*		
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
	TIPO 2	*MU1 Y MU3*		
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
	TIPO 3	*MU1, MU2 Y MU3*		
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		

Convenciones:
P: *Uso Principal.*
C: *Uso Complementario.*
R: *Uso Restringido.*
1, 2, 3, 4…: Condiciones.
MU: *Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.*
MA: *Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes*
BIA: *Bajo Impacto Ambiental.*
AIA*: Alto Impacto Ambiental.*
****:*** *Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.*

Se transcriben las condiciones aplicables a los usos anteriormente mencionados:

CONDICIONES:	
1	*Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".*
2	*El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones:* *1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo.* *2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP.*

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

	La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos. *Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.*
4	*Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".*
6	*De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad.* *De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.*
9	*Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.*
11	*Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.*
13	*En los predios que hacen parte de los polígonos señaladas en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.*
17	*Únicamente se permite en los polígonos señalados en el mapa de Arcas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial", sujeto a las demás disposiciones previstas para este uso.*
18	*Salvo las excepciones previstas para los Sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta Aeroportuaria, se permiten únicamente los existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.*
19	*Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.*
21	*Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.*
22	*No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.*
23	*No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".*

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

25	*En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.*

Junto a las condiciones asignadas a cada uso permitido, son igualmente aplicables las **acciones de mitigación** de impactos ambientales (MA), urbanísticos (MU) y a la movilidad, regladas en los **artículos 244, 245, 248 y 250** del Decreto Distrital 555 de 2021. Estas acciones son el conjunto de condiciones que tienen como objetivo minimizar los impactos negativos generados al entorno urbano, al ambiente y a la movilidad por las actividades desarrolladas de los usos del suelo, y se establecen para cada uso, área de actividad y tipo de uso (según su tamaño) en el cuadro del artículo 243 del decreto ibidem.

El parágrafo 5 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 indica: *"Para los usos a los que se refiere este artículo, además de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU), se deben cumplir con las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad, según corresponda".*

Es igualmente importante mencionar que, para la implantación de usos dotacionales, de comercio y servicios, o industriales, el POT establece la obligatoriedad de realizar una **auto declaración** del uso por parte del interesado ante la Secretaría Distrital de Ambiente, según las características del mismo definidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, que permiten identificar los impactos previstos para el uso a aprobar, las acciones de mitigación requeridas, así como el ejercicio del control posterior.

De acuerdo a las condiciones establecidas para cada uso a implantar, las principales pueden ser verificadas en la tabla Excel adjunta, en donde las variables por cada campo y para cada predio corresponden así:

CODIGO_LOT = Código de sectorización catastral
UNIDAD_PRE = Número de unidades prediales
DIRECCION = Dirección principal del lote catastral
MAT_INM = Número de folio de la matrícula inmobiliaria
CHIP = Código homologado de identificación predial
AREA_M2 = Área del predio en metros cuadrados
UPL = Unidad de Planeamiento Local
AREA_ACT = Área de actividad definida por el Decreto 555 de 2021
TRATAMIENT = Tratamiento urbanístico definido por el Decreto 555 de 2021

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

EDIF_TRAT = Relaciona la altura máxima en pisos o en rangos, que está cargada en el nivel temático del tratamiento urbanístico
FRENTE_MVA = Relaciona si se localiza en el frente ó en el área de la Malla vial Arterial definida en el POT.
FRENTE_MVI = Relaciona si se localiza en el frente de la Malla vial Intermedia definida en el POT.
BIEN_IC = Relaciona si el predio pertenece a un Bien de Interés Cultural
SECTOR_INT = Relaciona si se localiza en un Sector de Interés Urbanístico
MZA_COMERC = Relaciona si se localiza en una manzana comercial de acuerdo al artículo 243 del POT
RES_NETO = Relaciona si se localiza en un sector residencial neto definido por el POT
INCOMP_RES= Relaciona si se localiza en un sector incompatible con el uso residencial
SAC = Relaciona si se localiza en un Sector Antiguo Consolidado definido por el POT
SP = Relaciona si se localiza total o parcialmente en áreas del Suelo Protegido
NOMBRE_MVA = Relaciona el nombre de la malla vial arterial que afecta el predio
ACTU_ESTRA = Relaciona el nombre del polígono de Actuación Estratégica
RURAL= Relaciona si el predio se ubica parcial o totalmente en suelo rural
EXPANS= Relaciona si el predio se ubica parcial o totalmente en suelo de expansión urbana
URBANO= Relaciona si el predio se ubica parcial o totalmente en suelo urbano

De esta manera es posible verificar para cada predio, si cumple o no con las condiciones que establezca cada uso; por ejemplo, ya sea para verificar si el predio tiene frente a la malla vial arterial construida o si se ubica en el ámbito de una actuación estratégica, lo cual influye en la edificabilidad posible a alcanzar.

Al respecto, sea indicar que a los predios localizados dentro del ámbito delimitado de la **Actuación Estratégica El Porvenir**, les aplica el artículo 478 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual define las actuaciones estratégicas como:

> *"**Artículo 478. Actuaciones Estratégicas:** Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan"*

Se debe tener en cuenta inicialmente que, de acuerdo con lo determinado en el artículo 480 Priorización de Actuaciones Estratégicas del Decreto Distrital 555 de 2021, *"Las actuaciones estratégicas deberán adoptarse dentro de los seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del*

presente Plan. Cada administración distrital, a través del Plan Distrital de Desarrollo priorizará en su programa de ejecución, los recursos necesarios para garantizar su adopción y ejecución."

Así mismo, el parágrafo 3° del artículo 483 del Decreto ibidem que refiere a la *"Formulación y adopción de las Actuaciones Estratégicas",* determina que *"Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo "priorización para actuaciones estratégicas" los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen."* Sublíneas fuera de texto.

C. PREDIOS EN SUELO RURAL

Mediante memorando 3-2023-.03482, la Subdirección de Planeamiento Rural Sostenible de esta Secretaría, indicó lo siguiente respecto a los 16 predios ubicados total o parcialmente en suelo rural:

Predios localizados total o parcialmente en suelo rural

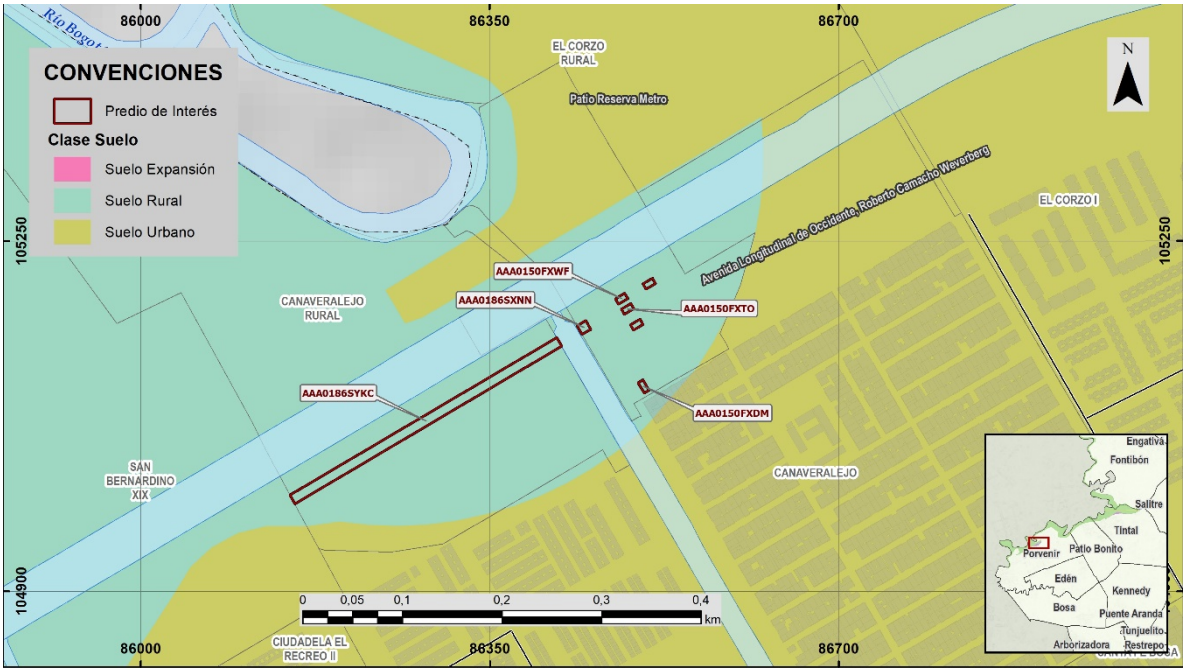
DIRECCION	CHIP	AREA DE ACTIVIDAD	TIPO DE SUELO		
			URBANO	EXPANSIÓN	RURAL
AC 12 97 77	AAA0257POYN	SUELO PROTEGIDO	NO	NO	SI
KR 100 A 59 99 SUR	AAA0186SYKC	AAERAE	NO	NO	SI
DG 9 96 8	AAA0188HTOM	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
CL 58 B SUR 107 82	AAA0150FXTO	AAERAE	NO	NO	SI
KR 107 58 B 15 SUR	AAA0150FXDM	AAERAE	NO	NO	SI
CL 58 B SUR 107 92	AAA0150FXWF	AAERAE	NO	NO	SI
CL 13 A 93 D 21	AAA0137ONRU	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
DG 9 96 30	AAA0212SFYX	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
CL 63 A SUR 106 A 16	AAA0186SXNN	SUELO PROTEGIDO	NO	NO	SI
CL 58 A SUR 107 90	AAA0150FZMS	AAERAE	NO	NO	SI
CL 10 95 52	AAA0137OMNX	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
DG 9 96 50	AAA0143YOEA	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
CL 58 B SUR 107 64	AAA0150FXPP	AAERAE	NO	NO	SI
DG 9 95 52	AAA0212SFZM	AAERAE	NO	SI	SI
KR 95 9 51	AAA0137ONFT	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
AK 86 No. 15 A-91	AAA0137OLOE	AAGSM	SI	SI	SI

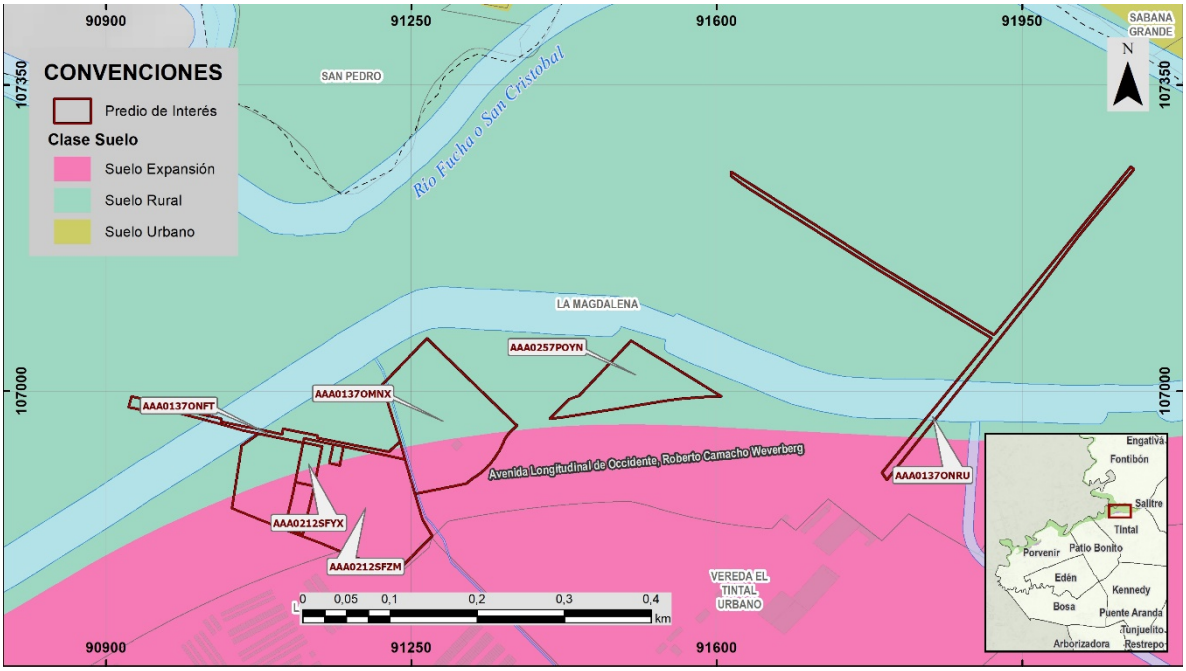
En primer lugar, con base en la información suministrada, se procedió a localizar los 16 predios remitidos e identificar la clase del suelo en la que se encuentran ubicados con su respectivo porcentaje. Resultado de esta revisión se obtuvieron los datos mostrados en la siguiente tabla.

Clase del Suelo	CHIP	Porcentaje
Expansión Urbana	AAA0137OLOE	81,23%
Rural	AAA0137OLOE	16,93%
Urbano	AAA0137OLOE	1,84%
Expansión Urbana	AAA0137OMNX	33,50%
Rural	AAA0137OMNX	66,50%
Expansión Urbana	AAA0137ONFT	10,97%
Rural	AAA0137ONFT	89,03%
Expansión Urbana	AAA0137ONRU	10,97%
Rural	AAA0137ONRU	89,02%
Expansión Urbana	AAA0143YOEA	43,05%
Rural	AAA0143YOEA	56,95%
Rural	AAA0150FXDM	100,00%
Rural	AAA0150FXPP	100,00%
Rural	AAA0150FXTO	100,00%
Rural	AAA0150FXWF	100,00%
Rural	AAA0150FZMS	100,00%
Rural	AAA0186SXNN	100,00%
Rural	AAA0186SYKC	100,00%
Expansión Urbana	AAA0188HTOM	12,81%
Rural	AAA0188HTOM	87,19%
Expansión Urbana	AAA0212SFYX	37,62%
Rural	AAA0212SFYX	62,38%
Expansión Urbana	AAA0212SFZM	95,19%
Rural	AAA0212SFZM	4,81%
Rural	AAA0257POYN	100,00%

Como se puede concluir de la tabla anterior, 8 de los 16 predios consultados se encuentran totalmente en suelo rural del distrito, de los 8 restantes, 7 se encuentran ubicados parcialmente entre el suelo rural y el área de expansión urbana, mientras que el predio faltante comparte áreas en suelo urbano, área de expansión urbana y suelo rural.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN





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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

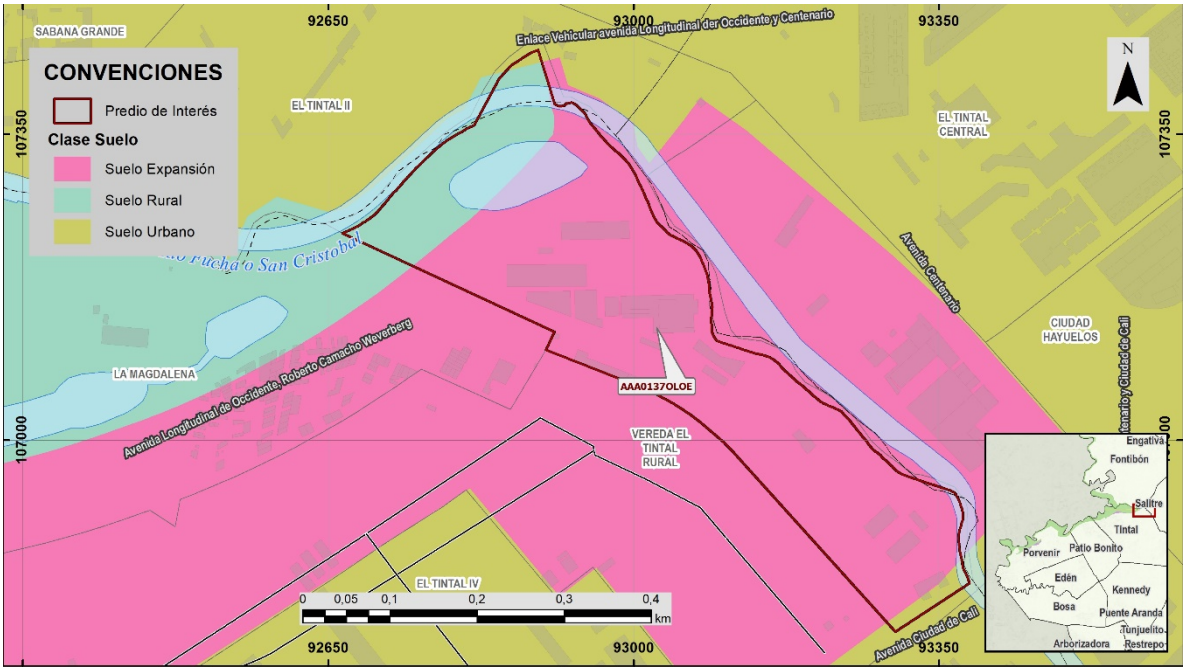


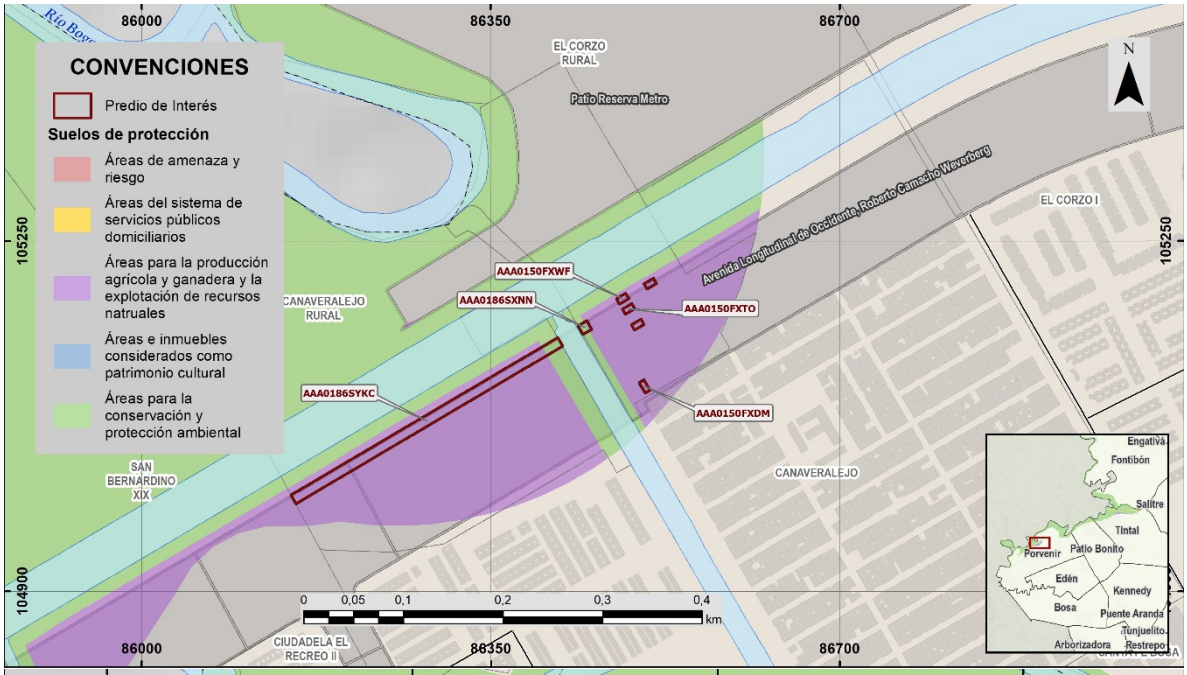
Figura 1. *Localización y clasificación del suelo en la que se encuentran los predios consultados. Fuente: Base de datos cartográfica Decreto 555 de 2021.*

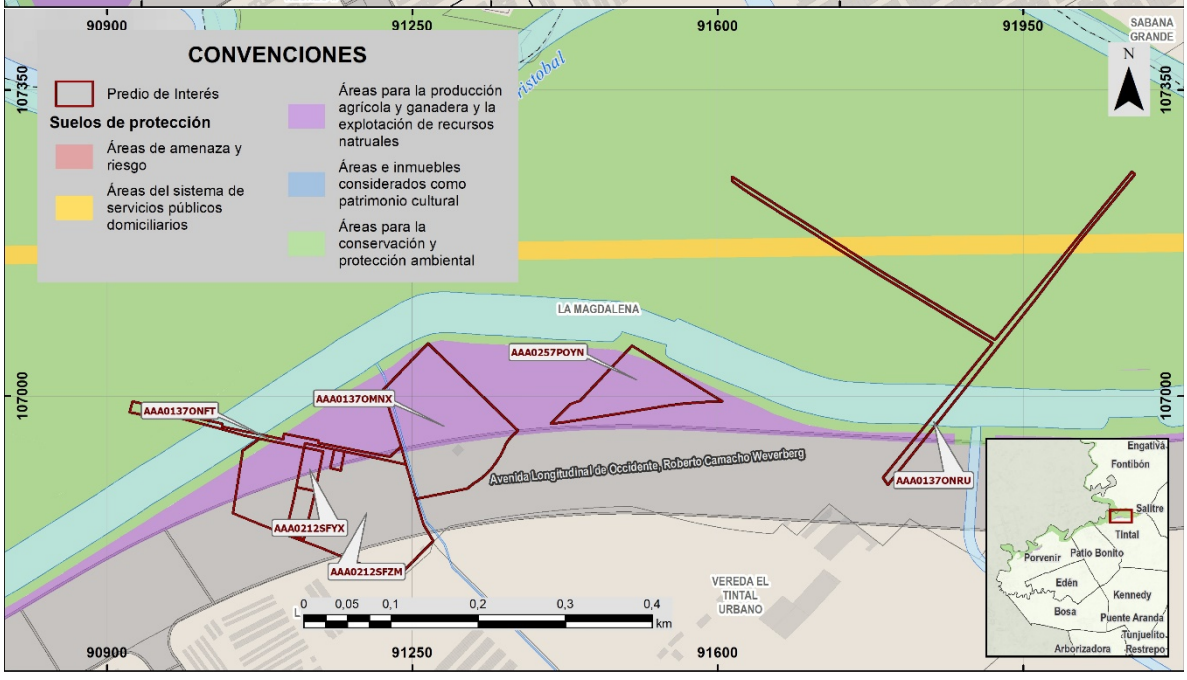
Con el fin de tener un mayor detalle de la clase del suelo en la cual se encuentran ubicados cada uno de los predios consultados, las imágenes de la figura 1 muestran la localización de estos junto con la clasificación del suelo vigente. Teniendo en cuenta las competencias de la subdirección, así como la clasificación del suelo en que se encuentran los predios, a continuación, se procede a dar concepto de uso del suelo para aquellos predios localizados total o parcialmente sobre el suelo rural del distrito.

De acuerdo a lo definido por el Decreto 555 de 2021, dando cumplimiento a las disposiciones del Decreto 3600 de 2007, el uso del suelo rural en el distrito se encuentra reglamentado por las categorías del suelo rural. La siguiente figura muestra las categorías del suelo rural en las que se encuentran cada uno de los predios consultados.

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

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN





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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

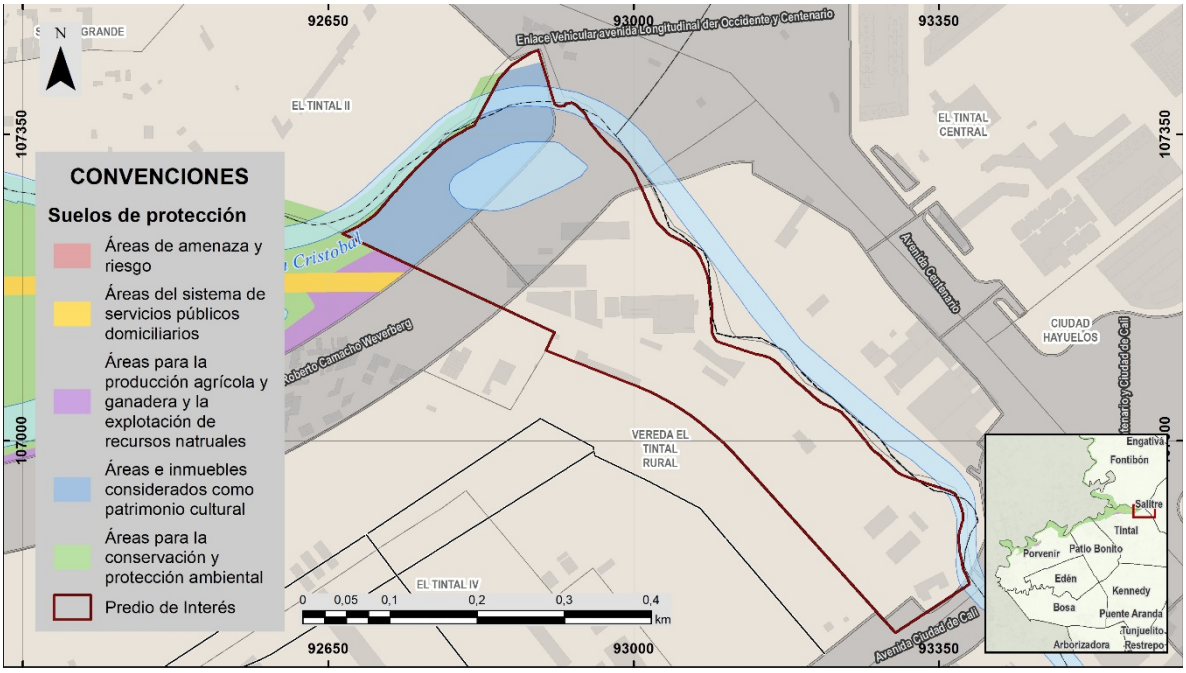


Figura 2. *Categorías del suelo rural en donde se localizan los predios consultados. Fuente: Base de datos cartográficos del Decreto 555 de 2021.*

De igual forma, la siguiente tabla muestra la categoría del suelo rural en donde se encuentra localizado cada uno de los predios, así como el hecho de que su inclusión en determinada categoría aplica para el área total o parcial del predio.

Subcategoría	CHIP	Área Incluida
Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural	AAA0137OLOE	Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental		Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0137OMNX	Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental	AAA0137ONFT	Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental		Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales		Parcial
Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios	AAA0137ONRU	Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental		Parcial

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales		Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental	AAA0143YOEA	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales		Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0150FXDM	Total
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0150FXPP	Total
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0150FXTO	Total
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0150FXWF	Total
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0150FZMS	Total
Áreas para la conservación y protección ambiental	AAA0186SXNN	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales		
Áreas para la conservación y protección ambiental	AAA0186SYKC	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0186SYKC	
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0188HTOM	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0212SFYX	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0212SFZM	Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental	AAA0257POYN	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0257POYN	

Como se puede concluir de las imágenes y tablas anteriores, la totalidad de los predios consultados se encuentran localizados sobre la categoría de suelos de protección del distrito. Adicionalmente, la mayoría de los predios se encuentran localizados entre las categorías de áreas para la producción agrícola y ganadera y de la explotación de recursos naturales y áreas para la conservación y protección ambiental. Para el caso de los predios identificados con el CHIP AAA0137ONRU y AAA0137OLOE, adicionalmente presentan áreas parciales localizadas sobre áreas del sistema de servicios públicos y áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.

Con base en lo anterior, a continuación, se procede a listar los regímenes de usos que aplican para cada una de las subcategorías presentes sobre el área consultada.

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

1. Régimen de usos en áreas de producción agrícola y ganadera y de la explotación de recursos naturales.

Teniendo en cuenta lo decretado en el artículo 36 del Decreto 555 de 2021, dado que todos los predios consultados se encuentran por fuera de las zonas compatibles con minería definidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la minería no es un uso permitido al interior de este polígono. De esta forma, a los predios que cuentan con áreas en esta categoría le aplican los usos definidos en los artículos 447 y 473 en las áreas para la producción agrícola y ganadera y de producción de recursos naturales, el cual se lista a continuación:

> "***Artículo 447. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.*** *Son áreas rurales en las cuales se han consolidado, principalmente, usos agropecuarios tradicionales y actividades relacionadas con la minería, en las cuales se hace necesaria la reconversión productiva con buenas prácticas agrícolas, ganaderas y acuícolas con incorporación dé procesos tecnológicos que mitiguen los efectos de la fragmentación ecosistémica sobre las áreas de la Estructura Ecológica Principal, y se identifican en el Mapa CR- 1.1 "Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales" que hace parte integrante del presente plan.*
>
> *Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.*
>
> *Dentro de esta subcategoría, se incluyen los suelos que pertenezcan a las clases agrológicas 1, II y III definidas por el IGÁC y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación del recurso hídrico, el control de procesos erosivos y zonas de protección forestal. Esta subcategoría se encuentra compuesta por:*
>
> ***1. Suelo de protección para la producción agrícola y ganadera.*** *Son áreas del territorio rural que pueden ser destinadas a la producción agrícola, ganadera y acuícola sostenible, con énfasis en la economía campesina, familiar y comunitaria, por no presentar restricciones para el establecimiento de estos usos. Para las áreas de producción agrícola y ganadera que se sobrepongan con elementos de la Estructura Ecológica Principal localizados en el suelo rural, el uso estará condicionado a lo dispuesto en los planes de manejo o el instrumento aplicable al elemento, con excepción de los paisajes sostenibles.*
>
> ***2. Suelo de protección para la explotación de recursos naturales.*** *Corresponde a las áreas compatibles con la explotación minera que se identifican en el Mapa CR-1.1 "Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales" de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 99 de 1993 y la Resolución 2001 de 2016 del Ministerio de*

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

Ambiente y Desarrollo Sostenible, o las normas que las modifiquen o sustituyan para la Sabana de Bogotá.

(…) Artículo 473. Régimen de usos para las áreas de producción agrícola y ganadera. *En las áreas para la producción agrícola y ganadera se admiten los siguientes usos:*

1.Usos principales (P): Agrícola, forestal, pecuario.
2.Usos complementarios: Residencial.
3.Usos restringido (R): Agroindustrial y comercio y servicios.
4.Usos prohibidos: Todos aquellos que no hayan sido contemplados como principales,

Parágrafo 1. *Los usos restringidos de comercio y servicios se condicionan a aquellos de bajo impacto cuyo objetivo sea la satisfacción de las necesidades de las comunidades campesinas y rurales.*

Parágrafo 2. *Los usos agroindustriales aislados se limitan a aquellos clasificados dentro de las categorías de usos de producción tradicional, industrias livianas y medianas, asociadas a la elaboración de productos relacionados con la vocación agrícola, pecuaria, acuícola y forestal y siempre que se localicen en predios conectados con la malla vial rural.*

Parágrafo 3*. El uso residencial dentro de las áreas para la producción agrícola y ganadera se refiere exclusivamente a la vivienda rural dispersa de las personas campesinas y rurales dedicadas a las actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, forestales y de explotación de recursos naturales de que trata el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.*

Parágrafo 4. *El régimen de usos para las áreas para la producción agrícola y ganadera que se encuentren dentro de la categoría de paisajes sostenibles corresponde al establecido, para este elemento, en el Componente General del presente Plan.* ***(…)***

Artículo 458. Clasificación de usos por actividad y condiciones para su desarrollo:

Usos agrícolas	*Incluyen el establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales, huertos multiestratos y multipropósitos, arreglos agroforestales, barreras forestales cortavientos, cercas vivas, vallados, infraestructura de riego, composteras y bodegas y silos de pequeña escala.*
Usos pecuarios	*Incluyen la cría y aprovechamiento de especies animales, actividades asociadas a la construcción o adecuación de pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego, - porquerizas, corrales, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, aviarios, estanques para piscicultura, cercados, bodegas para insumos y productos- pecuarios incorporando arreglos silvopastoriles, cercas vivas y barreras forestales cortavientos.*

	Incluye los usos acuícolas a través del cultivo de organismos acuáticos, en particular peces, moluscos, crustáceos y plantas acuáticas. Se interviene en el proceso de cría para aumentar la producción, en operaciones como la siembra, la alimentación, la protección de depredadores, etc.
Usos forestales	*Comprenden actividades relacionadas con la producción, plantación, aprovechamiento y transformación de productos maderables que se obtengan de especies forestales plantadas en áreas intervenidas previamente por actividades antrópicas siempre que no impliquen la disminución de la cobertura arbórea nativa actual y se localicen por fiera de las rondas de nacimientos, quebradas y ríos.*

Artículo 459. Condiciones para el desarrollo de los usos en el suelo rural. *Los usos restringidos en el suelo rural estarán condicionados a lo siguiente:*

Usos comerciales y de servicios	*La superficie destinada al almacenamiento y bodegaje no debe exceder 1/2 de su área útil, siempre y cuando su superficie no sobrepase los 500 m2 y se contemplen las áreas de parqueo, carga y descarga, dentro del predio.* *Cuando tengan más de 100 m2 o cuando vendan bienes o presten servicios relacionados con automóviles, vehículos de transporte y maquinaria, deberán localizarse en la zona de desarrollo restringido y cumplir las normas sobre manejo de olores y vertimientos y los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes.* *Cuando se trate de comercio de insumos agropecuarios, deberán cumplir con el manejo de los protocolos para reducir riesgos de contaminación por el almacenamiento y distribución de comerciales y agroinsumos.* *Cuando se trate de servicios de alojamiento y turismo en las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, deberán estar localizados a una distancia mínima de 50 metros contados desde las vías intermedias o locales existentes, cumpliendo con la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique o sustituya.* *Los servicios especiales de entretenimiento exclusivamente para adultos se permiten hasta 100 m2 únicamente en centros poblados rurales y a una distancia mínima de 200 metros de cualquier equipamiento de educación o salud.* *Los establecimientos con venta de bebidas embriagantes podrán localizarse en centros poblados rurales y en otras categorías del suelo rural, a una distancia mínima de 200 metros de los predios en los cuales existan equipamientos de educación y/o salud.*

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

Usos agroindustriales	*La superficie destinada a] almacenamiento y bodegaje no debe exceder '/ de su área útil, siempre y cuando clasifiquen dentro de las categorías de producción tradicional, industrias livianas y medianas, de acuerdo con la clasificación de usos industriales del componente urbano del presente .. Plan, asociadas a la elaboración de productos relacionados con la vocación agrícola, pecuaria y forestal, y/o al aprovechamiento de residuos orgánicos y siempre que se localicen en predios conectados con la malla vial rural.* *Para esta clasificación se tendrá como referente la clasificación de usos industriales realizado en el componente urbano.* *Cuando se trate de criaderos de animales, deberán cumplir con las condiciones de protección y bienestar de los animales que allí se encuentran.* *En todos los casos, la construcción de nuevas edificaciones y la adecuación de las edificaciones e infraestructura existentes para usos agroindustriales; deberán cumplir con las siguientes medidas:* *a. Las edificaciones que deban cumplir con aislamientos laterales y posteriores según el área normativa donde se ubiquen, en los cuales se podrá plantar arborización nativa, garantizando áreas de transición entre las edificaciones y el espacio público.* *b. Al interior del predio se debe prever una zona de carga y descarga de materiales o equipos y un área de maniobras.* *c. Se deben prever puntos de entrega y recibo de mercancías dentro del predio, los cuales no pueden localizarse en las franjas de circulación peatonal.* *d. El acceso peatonal debe ser independiente al acceso vehicular.*

En cuanto a las normas de edificabilidad y volumetría que aplican sobre las áreas localizadas en esta categoría del suelo rural, estas se encuentran definidas en el artículo 471A del Decreto 555 de 2021, el cual plantea lo siguiente.

*"**Artículo 471A. Edificabilidad para la vivienda rural dispersa.** Para la vivienda rural dispersa aplica la siguiente edificabilidad:*

Divisiones prediales	IO Máximo	IC Máximo	Altura Máxima	Frente Mínimo	Densidad	Aislamiento lateral	Aislamiento Posterior
Según unidad mínima de subdivisión predial	*Se permiten edificaciones con un área total construida de máximo 1.000 m2, de los cuales máximo 300 m2*		*2*	*30*	*Una construcción por predio*	*Igual o mayor a 10.0 m.*	*Igual o mayor a 10.0 m.*

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

	construidos deberán destinarse únicamente para vivienda y el resto para edificaciones del área productiva.					

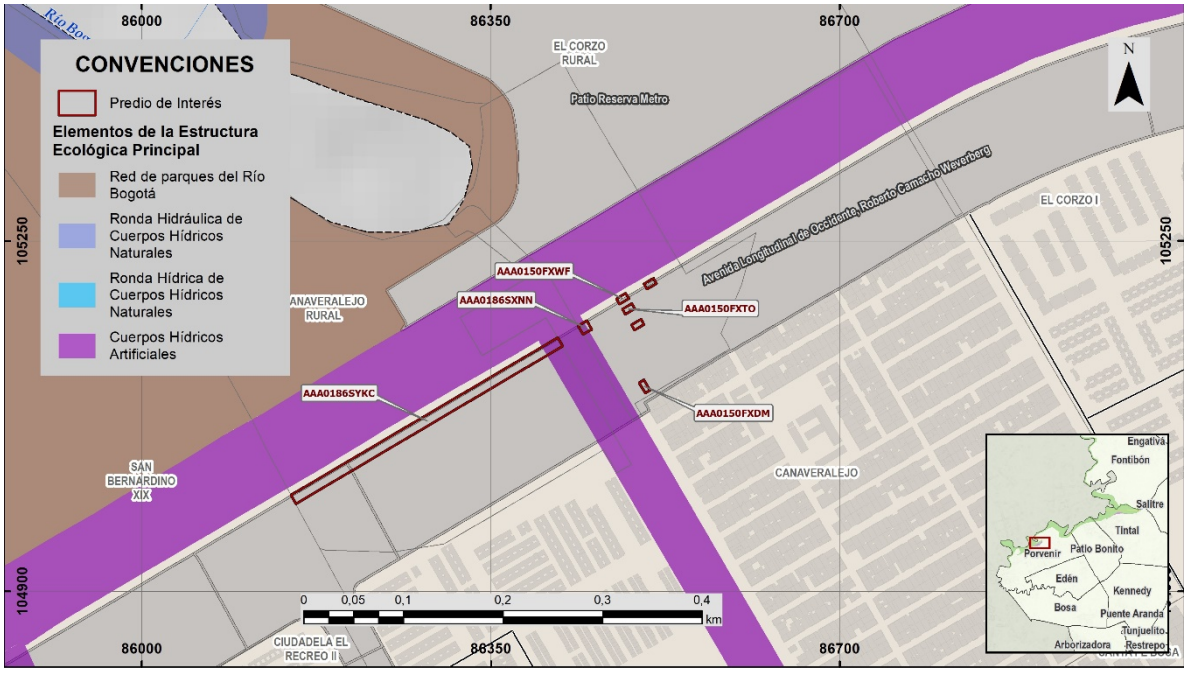
Parágrafo. *Las edificaciones al interior de la Reserva Forestal Cuenca Alta del Río Bogotá se regirán por lo dispuesto en las normas de edificabilidad para la vivienda rural dispersa contenidas en el presente Plan, y según lo estipulado en la Resolución 138 de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, hasta tanto se adopte el Plan de Manejo Ambiental por la autoridad ambiental competente."*

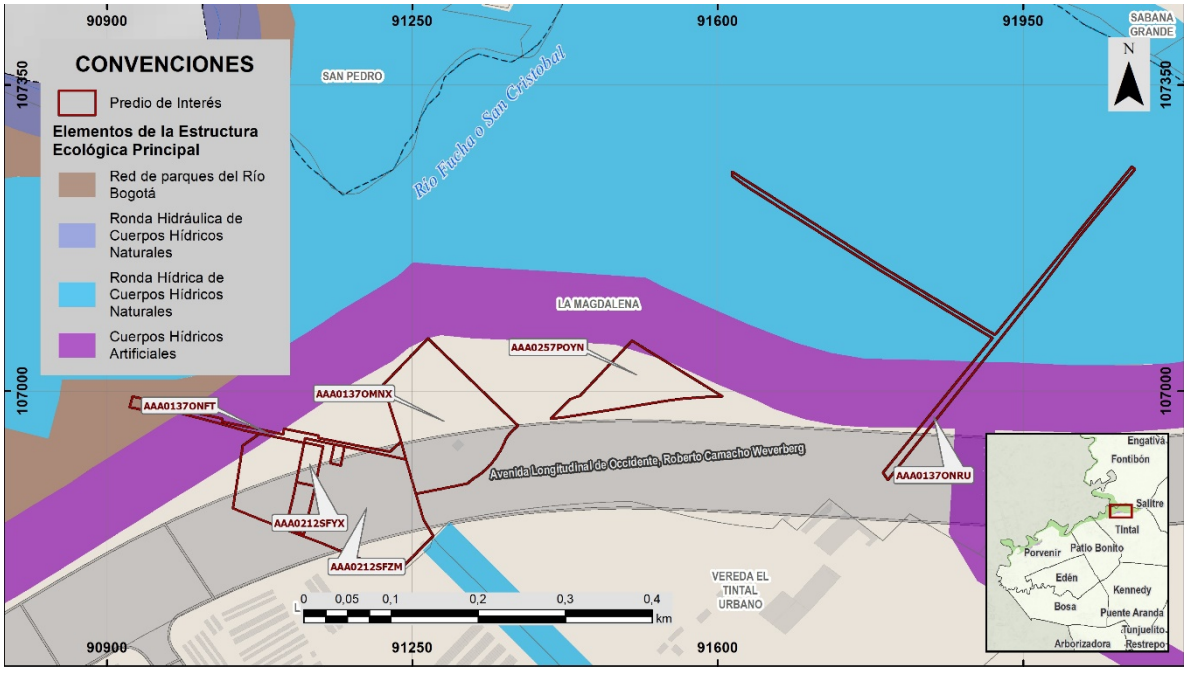
2. Régimen de usos en áreas para la conservación y protección ambiental.

En segundo lugar, para las áreas ubicadas en suelos de conservación y protección ambiental del suelo rural, el Artículo 446 del Decreto 555 plantea lo siguiente:

*"**Artículo 446. Áreas de conservación y protección ambiental.** Corresponde a las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, las áreas de reserva forestal, las áreas de manejo especial, las áreas de especial importancia ecosistémica y las demás áreas pertenecientes a los elementos de la Estructura Ecológica Principal- EEP."*

En este sentido, la norma que aplica para las zonas localizadas sobre áreas de conservación y protección ambiental es la definida para el elemento de la Estructura Ecológica Principal sobre el cual se encuentra el área de interés. Las siguientes imágenes muestran los elementos de la Estructura Ecológica Principal con los cuales se cruzan los predios que de acuerdo a la tabla 2 están incluidos parcialmente en áreas de conservación y protección ambiental.





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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

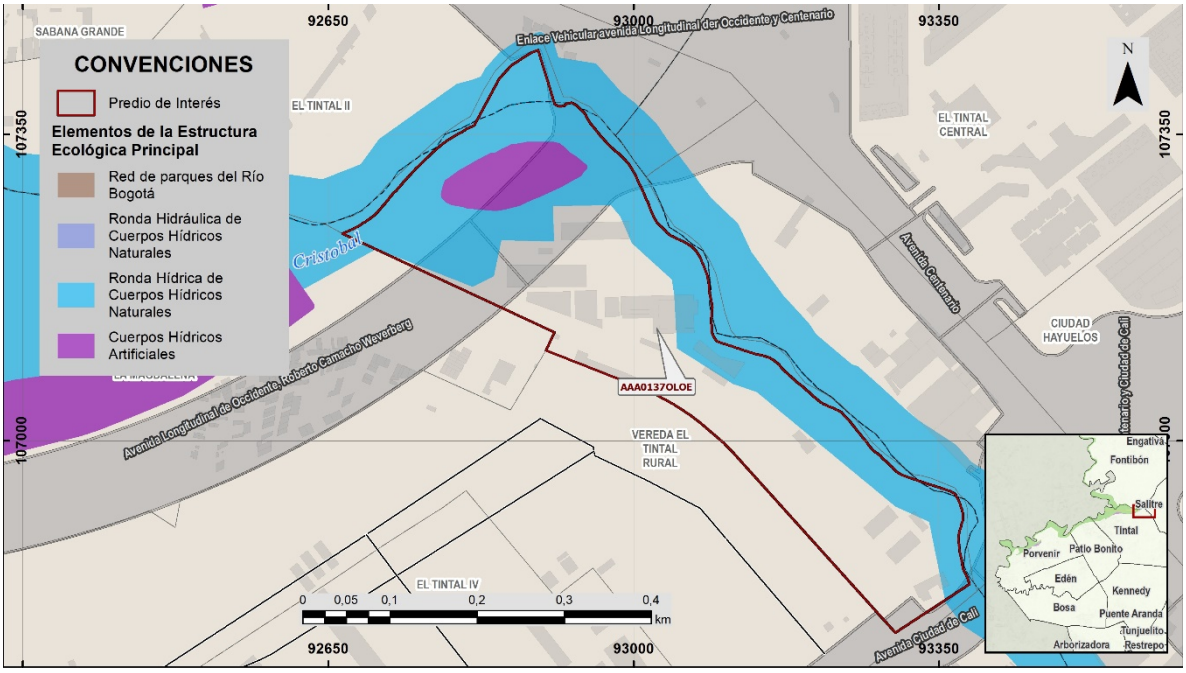


Figura 3. *Elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en los predios consultados. Fuente. Base de datos cartográficos del Decreto 555 de 2021.*

De igual forma, la siguiente tabla muestra específicamente el elemento de la Estructura Ecológica Principal y el grado de afectación que se presenta sobre los predios identificados.

Elemento	Área	Nombre del Elemento	CHIP	Afectación
Cuerpos Hídricos Artificiales	Acequias vallados y humedales artificiales	Bogotá 100	AAA0137OLOE	Parcial
Cuerpos Hídricos Artificiales	Lagos o lagunas artificiales	Laguna Fucha	AAA0137OLOE	Parcial
Cuerpos Hídricos Naturales	Ríos quebradas y sus rondas	Río Fucha o San Cristóbal	AAA0137OLOE	Parcial
Parques de Borde	Red de parques del Río Bogotá	Áreas para la adaptación al cambio climático - Subzona de Uso, Goce y Disfrute	AAA0137ONFT	Parcial
Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Cundinamarca	AAA0137ONFT	Parcial

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Cundinamarca	AAA0137ONRU	Parcial
Cuerpos Hídricos Naturales	Ríos quebradas y sus rondas	Río Fucha o San Cristóbal	AAA0137ONRU	Parcial
Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Cundinamarca	AAA0143YOEA	Parcial
Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Tintal III	AAA0186SXNN	Parcial
Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Tintal III	AAA0186SYKC	Parcial
Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Cundinamarca	AAA0257POYN	Parcial

Tabla 3. *Elementos de la Estructura Ecológica Principal y grado de afectación sobre los predios ubicados en áreas de conservación y protección ambiental.*

Como se puede concluir de la tabla 3 y la figura 3, los predios consultados que se encuentran localizados sobre áreas de conservación y protección ambiental presentan afectaciones asociadas a Cuerpos Hídricos Artificiales, Ronda Hídrica de Cuerpos Hídricos Naturales y Subzona de Uso, Goce y Disfrute de Parques de Borde. Con base en esto, las normas que aplican para cada una de estas zonas corresponden así:

2.1. Cuerpos Hídricos Artificiales.

Sobre el área consultada se encuentran suelos de protección asociados a las rondas de los canales Cundinamarca, Tintal III y los cuerpos de agua Laguna Fucha y Bogotá 100. Para estos cuerpos de agua aplica lo siguiente.

> *"**Artículo 63. Cuerpos Hídricos Artificiales.** Se componen de los siguientes elementos en suelo rural, urbano y de expansión urbana:*
>
> ***1. Vallados:** corresponden a drenajes lineales artificiales que tienen como función soportar y conducir aguas pluviales hacia áreas protegidas y corredores ecológicos, contribuyen a la conectividad ecológica y no tienen ronda hídrica, según el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Pueden estar localizados en suelo de expansión urbana o rural.*
> ***2. Humedales artificiales:** Son una tecnología creada como consecuencia de la influencia humana directa, diseñada para imitar los procesos que ocurren en los humedales naturales, donde se utilizan plantas y suelos nativos y sus microorganismos asociados, para mejorar la calidad del agua y proveer un beneficio ambiental y social.*
> ***3. Canales:** Son cauces artificiales que conducen aguas lluvias.*

*4. **Embalses:** Constituyen lagos o lagunas artificiales creados por el ser humano para almacenar agua, prestar servicios como control de caudales, inundaciones, abastecimiento de agua y para riego.*

(…)

***Parágrafo 3**. Cualquier intervención sobre los cuerpos hídricos artificiales deberá contar con concepto de la autoridad ambiental competente donde se deberá evaluar la función ecosistémica del cuerpo hídrico.*

***Parágrafo 4.** Para el manejo y operación de los canales artificiales y teniendo presente lo dispuesto por el Decreto Nacional 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se permiten las actividades de operación y mantenimiento hidráulico por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cumpliendo lo mencionado en el presente Plan y sin ningún permiso adicional por parte de entidades distritales.*
(…)

***Parágrafo 6.** Para los cuerpos hídricos artificiales localizados en suelo rural, los usos y la franja de protección son los determinados en el Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, así como en el Decreto 1449 de 1977 o las normas que los modifiquen o sustituyan, hasta tanto se realicen los estudios que permitan definir su importancia ambiental."*

2.2. Ronda Hídrica de Cuerpos Hídricos Naturales.

Dos de los predios consultados presentan una afectación parcial asociada a la ronda hídrica del Río Fucha o San Cristóbal, esta ronda corresponde a una homologación del Corredor Ecológico de Ronda definido, adoptado mediante el Decreto 190 de 2004, por lo cual el régimen de usos que le aplica es el siguiente.

***"Artículo 60. Sistema Hídrico**. El Sistema Hídrico del Distrito Capital es una categoría del componente de áreas de especial importancia ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal, el cual está compuesto por los cuerpos y corrientes hídricas naturales y artificiales y sus áreas de ronda, los cuales son:*
1. *Nacimientos de agua y sus rondas hídricas.*
2. *Ríos y quebradas y sus rondas hídricas.*
3. *Lagos y lagunas.*
4. *Humedales y sus rondas hídricas.*
5. *Áreas de recarga de acuíferos.*
6. *Cuerpos hídricos naturales canalizados y sus rondas hídricas.*
7. *Canales artificiales.*

8. Embalses.
9. Vallados.

Parágrafo. Para el desarrollo de los usos dentro del sistema hídrico se deberá observar lo establecido en los actos administrativos de reglamentación de corrientes hídricas que adopten las autoridades ambientales competentes.

Artículo 61. Armonización de definiciones y conceptos en el marco del acotamiento de cuerpos hídricos. *Para efectos de los procesos de acotamiento de cuerpos hídricos del Distrito Capital, se armonizarán las definiciones señaladas en el Decreto Nacional 2245 de 2017, o la que lo modifique, adicione o sustituya, así:*

(…)

2. Ronda hídrica: Comprende la faja paralela a la línea del cauce permanente de cuerpos de agua, así como el área de protección o conservación aferente. La ronda hídrica corresponde al "corredor ecológico de ronda". Esta armonización de definiciones aplica a los cuerpos de agua que a la fecha del presente Plan cuenten con acto administrativo de acotamiento.

(…)

Parágrafo 1*. El cauce, la faja paralela y la zona de protección o conservación aferente de los cuerpos hídricos que a la entrada en vigencia del presente plan cuenten con acto administrativo o corredor ecológico de ronda, se mantendrán conforme al Mapa CG 3.2.1 "Sistema hídrico", hasta tanto las autoridades ambientales competentes realicen el acotamiento de conformidad con el Decreto 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

Parágrafo 2. *Los actos administrativos de acotamiento de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca expedidos a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan se mantendrán conforme al Mapa CG 3.2.1 "Sistema hídrico", hasta tanto las autoridades ambientales competentes realicen el acotamiento de conformidad con el Decreto 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017, o la norma que lo modifique o sustituya.*

Artículo 62. Cuerpos Hídricos Naturales.

Parágrafo 1. *El régimen de usos para las zonas que componen los cuerpos hídricos naturales, salvo para las áreas de recarga de acuíferos, es el siguiente:*

1. Cuerpos hídricos naturales – Faja paralela a la línea de mareas máximas o la del cauce permanente.			
Usos Principales	***Usos Compatibles***	***Usos Condicionados***	***Usos Prohibidos***

Conservación Restauración: *Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas.*	***Conocimiento:*** *Educación ambiental, investigación y monitoreo.*	***Restauración****: Obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales.* ***Sostenible:*** *Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.*	*Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados.*

2.3. Subzona de Uso, Goce y Disfrute de Parque de Borde.

El predio con CHIP catastral AAA0137ONFT presenta una superposición parcial con la subzona de Uso, Goce y Disfrute de la Red de Parques del Río Bogotá. Al área consultada que se localiza sobre este polígono le aplican las siguientes disposiciones.

> ***"Artículo 68. Parques de Borde.*** *Son espacios abiertos que se localizan en los bordes urbanos y se configuran como espacios de transición y articulación entre los ambientes urbanos con áreas rurales y otros componentes de la Estructura Ecológica Principal. Los lineamientos para el diseño y construcción de los parques de borde se incorporarán en el Manual de Espacio Público a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación conforme a lo señalado en el componente urbano del presente Plan.*
> *Se trata de espacios continuos o discontinuos, que tienen como objetivo generar una transición y articulación espacial de los tejidos urbanos del borde con las dinámicas rurales, y están destinados a aportar al mantenimiento de la integridad ecológica de los ecosistemas colindantes. Se encuentran conformados por:*
>
> ***1.*** *Red de Parques del Río Bogotá. Es una franja multifuncional de transición espacial para el uso y disfrute público en la cual se encuentran valores ecosistémicos y paisajísticos con fines recreativos, culturales, educativos, paisajísticos, de investigación, de valoración de la naturaleza y de prestación de servicios públicos, que posibilita intervenciones dirigidas a la puesta en valor del entorno natural y paisajístico del río, a su custodia, cuidado, turismo ecológico y movilidad en modos no motorizados. Así mismo, es una estrategia de adaptación al cambio climático basada en ecosistemas. La Red de Parques del Río Bogotá está conformada por el Parque Lineal del Río Bogotá y las Áreas complementarias para la adaptación al cambio climático."*

Definición de las zonas de uso, goce y disfrute:

> ***"Artículo 69. Zonificación de los parques de borde.***

Los parques de borde tienen la zonificación definida en el presente artículo, a partir de la cual se asigna un régimen de usos acorde con la realidad territorial e importancia ambiental de cada zona y se identifican en el mapa "CG-3.2.5. Zonificación de Parques de Borde"

*1. **Áreas de uso, goce y disfrute** Constituyen zonas enfocadas a la restauración, rehabilitación y recuperación ecosistémica, así como al conocimiento, en donde pueden realizarse actividades de contemplación, observación, conservación y recreativas.*

Régimen de usos de zonas de uso, goce y disfrute

Usos Principales	Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas. **Conocimiento:** Educación ambiental, investigación y monitoreo.	**Sostenible:** Agricultura urbana y periurbana.	**Restauración:** Medidas de reducción del riesgo y obras para el mantenimiento adaptación y recuperación de funciones ecosistémicas - caudales. **Sostenible:** Ecoturismo, viverismo, actividades de contemplación, observación y conservación, actividades recreativas y actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	**Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados.**

3. Régimen de usos en áreas para la prestación de servicios públicos domiciliarios.

Sobre el predio identificado con el CHIP catastral AAA0137ONRU se presenta una superposición parcial con las áreas para la prestación de servicios públicos domiciliarios. En este caso, el área se encuentra asociada a una servidumbre de la red de energía eléctrica de alta tensión. Para estas zonas aplica lo definido por el Artículo 451 del Decreto 555 de 2021.

> ***"Artículo 451. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.*** *Se encuentra compuesta por (…):*
> *(…)3. Suelo de protección asociado al servicio público de energía eléctrica. Constituyen suelo de protección rural asociado a las áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión del servicio de energía eléctrica."*

Como da a entender el citado artículo 451 del plan de ordenamiento territorial, si bien las áreas asociadas con servidumbres de alta tensión no cuentan con un régimen de usos permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos, el uso de estas áreas debe estar orientado únicamente a la provisión del servicio de energía eléctrica.

4. Régimen de usos en áreas e inmuebles considerados patrimonio material.

Por último, el predio identificado con el CHIP catastral AAA0137OLOE hace parte de las áreas e inmuebles considerados patrimonio material dado que hace parte del predio donde se encuentra ubicada la "*Hacienda El Tintal - Hacienda Tintalito (Frigorífico San Martín) Edificación antigua casona",* reconocida como Bien de Interés Cultural por la Resolución 579 de 2014. Para estos lugares aplica lo definido por el artículo 449.

> ***"Artículo 449. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.***
> *Son los predios que contienen Bienes de Interés Cultural declarados desde los ámbitos nacional o distrital, en los términos definidos por la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y sus decretos reglamentarios o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.*
> *Los bienes de interés cultural muebles e inmuebles del ámbito distrital se identifican en el inventario del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural o la entidad que haga sus veces, acorde con los actos administrativos correspondientes.*
>
> ***Parágrafo 1.*** *En todo caso, corresponderá a la Secretaría de Cultura Recreación y Deporte, con el acompañamiento del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y el concepto del Consejo Distrital de Patrimonio, en el caso de los bienes de interés cultural del ámbito distrital, incluir o excluir inmuebles del listado de declaratoria por acto administrativo, de acuerdo con lo definido en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2005 y sus decretos reglamentarios o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.*
>
> ***Parágrafo 2****. En tanto se define la zona de influencia de cada bien de interés cultural de carácter distrital, mediante un estudio específico y su correspondiente acto administrativo o con la aprobación de un PEMP, cuando aplique, el área de influencia está comprendida por 300 metros lineales, contados a partir de la finalización del área afectada, hasta formar un polígono. Los bienes de interés cultural de carácter nacional se regirán por sus actos de declaratoria, los PEMP respectivos, o los actos administrativos expedidos por el Ministerio de Cultura, cuando apliquen.*

> ***Parágrafo 3.*** *Para los Bienes de Interés Cultural localizados en suelo rural, cuando se deba definir el Área Afectada en torno a la edificación a conservar, se tendrán en cuenta los elementos ambientales y urbanísticos existentes. El Área Afectada y sus condiciones de manejo serán aprobadas por la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte, previo concepto favorable del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural, cuando se modifiquen las condiciones de la declaratoria. Si las condiciones de manejo no modifican los criterios que conllevaron a la declaratoria, estas serán aprobadas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, previo concepto favorable del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural, dentro del trámite de plan parcial o del trámite de licencia de urbanización para el predio.*
>
> *Las ampliaciones deben respetar los elementos ambientales importantes existentes en el predio, tales como rondas y cuerpos de agua, exceptuando los casos que para el efecto establezca el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural o la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte, según corresponda. Esta misma condición aplica para los BIC localizados en suelo de expansión."*

Como se indicó en páginas anteriores, para este predio se sugiere pedir concepto del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, para que el mismo se pronuncie conforme sus competencias.

Valga indicar finalmente que se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 242 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021:

> ***"Parágrafo:*** *Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística."* Sublíneas fuera de texto

Toda la información textual y cartográfica del Decreto Distrital 555 de 2021, incluidos sus anexos se encuentra a disposición para consulta de los ciudadanos, a través de la página de esta Secretaría en el siguiente enlace: https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021

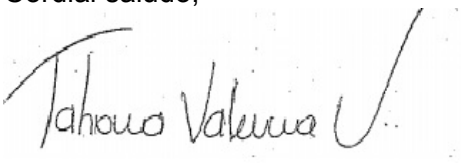
La expedición del presente concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas de conformidad con los numerales 2º. y 3º. del art. 12 del Decreto Nacional No. 1203 de 2017.

La presente información se suministra en el marco de las funciones y competencias de la Secretaría Distrital de Planeación, con carácter de respuesta a una consulta en los términos del artículo 28 del Código Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, sustituido según el artículo 1° de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015 *"Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.",* como sigue:

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 44
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-11519 **No. Radicado Inicial:** 1-2023-01945
No. Proceso: 2121260 **Fecha**: 2023-02-03 07:33
Tercero: ALO SUR SAS
Dep. Radicadora: Dirección de Desarrollo del Suelo
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

"Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

Cordial saludo,



Tatiana Valencia Salazar
Dirección de Desarrollo del Suelo

Proyectó y compiló: Jimmy Guzmán B. Arq. Urb. Dirección de Desarrollo del Suelo

Anexos: Archivo Excel de los 96 predios solicitados
Archivo formato shape sobre clasificación del suelo

Sin Copias

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

ALO SUR S.A.S

Fecha y hora: Miércoles 10 Mayo 2023 09:08:12

Destinatario: LUCAS POSADA VILLEGAS

Remitente: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

Procesado por: NANCY YADIRA BUENO BERNAL

Asunto: Referencia: 1–2023–33862 Asunto: Predio s ALO Sur

AS-CE-000424

Este recibido no implica aceptación

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 3
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-47703 **No. Radicado Inicial:** 1-2023-33862
No. Proceso: 2180066 **Fecha**: 2023-05-09 12:45
Tercero: ALO SUR SAS
Dep. Radicadora: Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D. C., 08 de mayo de 2023

Señor
JUAN CARLOS GUEVARA ZULUAGA
Director del Proyecto ALO SUR S.A.S.
Calle 98 No. 8-28 Oficina 504
Correo electrónico: correspondencia@alosur.com Ciudad
Ciudad

Referencia: 1-2023-33862
Asunto: Predios ALO Sur

Respetado señor Guevara

De conformidad con la reunión realizad el día 4 de mayo en las instalaciones de esta Secretaría cuyo objeto tenía que ver con detallar algunos aspectos en relación con la zona de reserva de la Avenida Longitudinal de Occidente, Roberto Camacho Weverberg, en su tramo sur - ALO SUR y de esta manera complementar la información establecida en el oficio 2-2023-15519 del 3 de febrero de 2023 expedido por la Dirección de Desarrollo del Suelo de esta entidad, a continuación, se detallan los siguientes aspectos:

Normativa con la cual se deben adelantar los estudios y diseños de la ALO Sur.

Según lo indicado en el parágrafo 8 del artículo 155 del Decreto 555 de 2021 que adoptó la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, los proyectos que se encuentren en etapa de estudios y diseños o que cuenten con estos a la entrada en vigencia del POT, podrán ser ejecutados de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 190 de 2004. En ese sentido se debe verificar por parte de la Concesionaria ALO Sur las fechas en las cuales se iniciaron los procesos de estudios y diseños del contrato de concesión bajo el esquema de la APP No. 003 de 2021.

Aplicabilidad de parágrafo 3 del artículo 163 de Decreto 555 de 2021.

Acorde con lo indicado anteriormente, este parágrafo no es aplicable si el proyecto se está desarrollando con los lineamientos establecidos en el Decreto 190 de 2004.

Usos del suelo en predios ubicados en zonas de reserva vial.

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

La edificabilidad y los usos del suelo para los predios que se requieran enajenar para el corredor de la ALO Sur y que se encuentren dentro de la zona de reserva establecida por el Decreto 555 der 2021 y su plano anexo CU-4.4.3 serán los establecidos en el artículo 379 del Decreto Ibídem.

La funcionalidad de la ALO Sur dentro del Ordenamiento Territorial del distrito definido en el Decreto 555 de 2021, tiene las siguientes características junto con la Avenida Centenario Avenida Calle 17 con la cual se intersecta:

Nombre de la vía	Clasificación	Tipología	Observaciones	Plazo de ejecución dentro de la vigencia POT. Art. 567
Avenida Longitudinal de Occidente - tramo sur	Arterial	A-0	Vía de integración regional - Corredor verde de alta capacidad. Corredor de carga	Corto plazo
Avenida del Centenario- calle 17 y diagonal 16	Arterial	A-1	Vía de integración regional - Corredor verde de alta capacidad. Corredor de carga.	Corto plazo, para adecuar a corredor verde de alta capacidad

De otra parte, esta Dirección solicita la posibilidad de poder conocer las consideraciones generales del desarrollo del proyecto la sección trasversal propuesta y el ancho del corredor con el cual se están adelantando los diseños que de acuerdo con lo informado en la reunión del 4 de mayo por parte de la consultoría en relación, se tiene previsto dejar en el costado oriental un espacio para articular las vías de la malla vial presentes en el lugar y que no se conectan con el proyecto de la concesión y sobre las cuales corresponde al distrito su intervención.

Finalmente se informa que esta Dirección queda pendiente de sus posibles comentarios y observaciones en relación con el objeto de la reunión del día 4 de mayo de 2023; así como, otros requerimientos que puedan surgir en desarrollo de los estudios a cargo de esa Concesionaría y que sean de la competencia de la Secretaría Distrital de Planeación.

Cordial saludo,

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 3
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-47703 **No. Radicado Inicial:** 1-2023-33862
No. Proceso: 2180066 **Fecha**: 2023-05-09 12:45
Tercero: ALO SUR SAS
Dep. Radicadora: Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Lizette Medina Villalba
Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales

Proyecto: Ing. Nelson Humberto Gamboa Baracaldo

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

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.