

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	FR-PRE-000
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

Bogotá D.C., 11 de septiembre de 2024

AVISO WEB 040-2024

Señores:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL FIDECOMISO

CL 10 # 91-90

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-051-2024** del 05 de julio de 2024– correspondiente al predio **ALO-027**.

Respetados señores:

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-027**, área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la **CL 10 # 91-90**, de Bogotá D,C, distinguido con la **Cédula Catastral No. 205101175000000000 CHIP AAA0257POZE** y **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-01721851** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Fue remitida el 30 de agosto de 2024 citación para la notificación de la Oferta Formal de Compra mediante correo certificado con la guía **RA492319880CO** de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A – 4-72, la cual fue **ENTREGADA** el 02 de septiembre de 2024, en dicha comunicación 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, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA así:

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	FR-PRE-000
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

NOTIFICACIÓN POR AVISO
LA REPRESENTANTE LEGAL PARA EFECTOS PEDIALES DE 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-051-2024 del 05 de julio de 2024**, mediante la cual se efectúa el requerimiento de compra de una zona de terreno del predio identificado con la ficha predial **ALO-027**, área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la **CL 10 # 91-90**, de Bogotá D.C, distinguido con la **Cédula Catastral No. 205101175000000000 CHIP AAA0257POZE y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-01721851** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **SEISCIENTOS SESENTA Y DOS COMA NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (662,93 m2)**.

Que, contra la Oferta Formal de Compra **OFC-051-2024 del 05 de julio 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.

Adicionalmente en aras de garantizar el derecho al debido proceso y el principio de publicidad, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes y de conformidad con el párrafo 2 del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo, y en

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	FR-PRE-000
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

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-051-2024 del 05 de julio de 2024**.

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.

Adjunto al presente aviso se anexa la Oferta Formal de Compra **OFC-051-2024 del 05 de julio de 2024**, copia de la Ficha Técnica Predial **ALO-027**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD- ALO-027**, 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 ALO SUR S.A.S., EN LAS PÁGINAS
WEB WWW.ANI.GOV.CO Y WWW.ALOSUR.COM**

EL **13-09-2024** A LAS 7.00 A.M.

DESFIJADO EL **23-09-2024** A LAS 6:00 P.M



ANNE CAROLINA YARA VASQUEZ

Representante Legal para Efectos Prediales ALO SUR S.A.S.

Entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-

Aprobó: Juan Carlos Guevara Zuluaga

	OFERTA DE COMPRA	FR-PRE-006
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

Bogotá D.C. 05 de julio de 2024

OFC-051-2024

Señores:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL FIDECOMISO
CL 10 # 91-90
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 3 UF 4 ABSCISA INICIAL K27+823,56 - I - ABSCISA FINAL K27+861,12 – I DEL PROYECTO VIAL AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE – TRAMO SUR”, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 205101175000000000 CHIP AAA0257POZE Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-01721851 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO.

Respetados señores:

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.

	OFERTA DE COMPRA	FR-PRE-006
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

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-027**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la “**CL 10 # 91-90**”, de Bogotá D,C, distinguido con la **Cédula Catastral No. 205101175000000000, CHIP AAA0257POZE y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. . 50C-01721851** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **SEISCIENTOS SESENTA Y DOS COMA NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (662,93 m2)**, discriminada de la siguiente manera:

UNIDAD FUNCIONAL	ÁREA (m2)
UF4	662,93

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 la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD-**, quienes emitieron informe Técnico de Avalúo del predio, en el cual establecieron que el valor del área de terreno es la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES ONCE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$75,011.420,00)**.

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.



OFERTA DE COMPRA

FR-PRE-006

Versión: 0

Fecha: 22/12/2023

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-027**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD- PREDIO ALO-027**, 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,

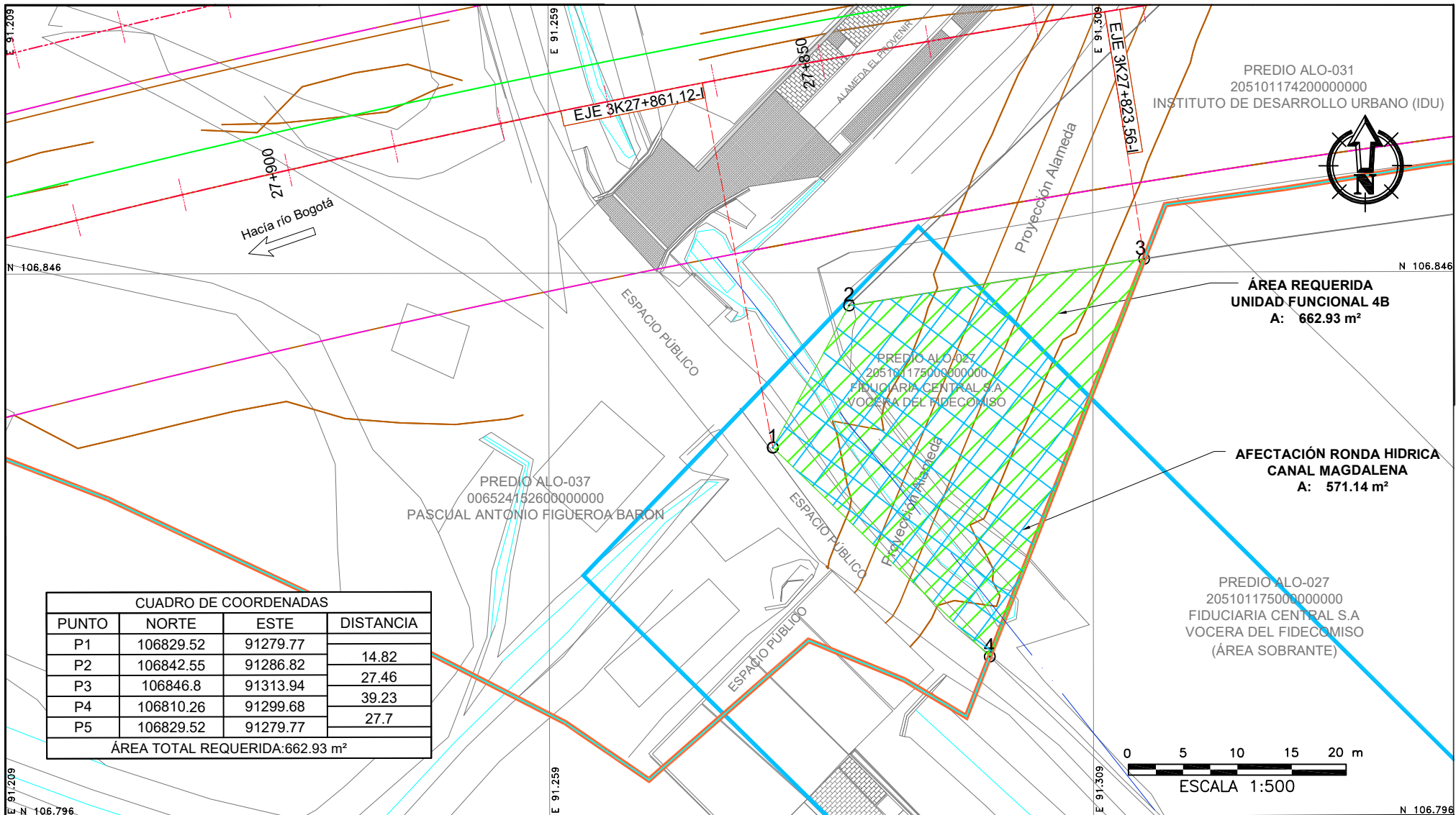
LUIS ENRIQUE LÓPEZ JARAMILLO

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.



CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	106829.52	91279.77	14.82
P2	106842.55	91286.82	27.46
P3	106846.8	91313.94	39.23
P4	106810.26	91299.68	27.7
P5	106829.52	91279.77	
ÁREA TOTAL REQUERIDA: 662.93 m²			

AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE TRAMO SUR

REVISÓ: JUAN JOSÉ AVENDAÑO ROJAS
INGENIERO CIVIL
T.P. 95202239186 STD
APROBÓ:



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

PROPIETARIO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL FIDECOMISO

CUADRO DE AREAS (m²)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
662.93 m²	50247,61 m²	0,00 m²	49584.68 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: 05/2023

ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: UF 4B

PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL 205101174200000000

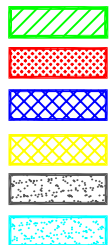
FICHA GRAFICA No. ALO-027

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA
EJE VIA PROYECTADA
LINEA DE COMPRA
DERECHO VÍA
BORDE VIA EXISTENTE
LINDERO
LINEA DE CHAFLANES

BORDE CICLO RUTA
PROYECTADA
FUENTES HIDRICAS
LINEA ALTA TENSION
RONDA HIDRICA
ARBOL
CERCAS

AREA REQUERIDA
AREA CONSTRUIDA
REQUERIDA
AREA CONSTRUCCIONES
ANEXAS
AREA REMANENTE
AREA SERVIDUMBRE
RED DE ACUEDUCTO



2024 - 137

RT No ALO-027

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 10 91 90



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA**

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: CONCESIONARIA ALO SUR SAS
- 1.2. RADICACIÓN: 2024 - 70286 del 29 de Enero de 2024
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0257POZE
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 205101175000000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 205101 - VEREDA EL TINTAL URBANO
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Agropecuario
- 1.9. FECHA VISITA: 07/02/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: FIDUCIARIA CENTRAL SA VOCERA y
ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE
SANTA ANA II
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: 1968 Notaría: 54 Fecha: 15/05/2019
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01721851

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Ficha Predial No. ALO-027 de 30/05/2023.
AREAS	Ficha Predial No. ALO-027 de 30/05/2023.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	No aplica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2024 - 70286
INFORMACIÓN JURIDICA	Estudio de Títulos No. ALO-027 de 31/05/2023.
INFORMACIÓN DE NORMA URBANISTICA	Radicado SDP 1-2023-01945 y Decreto 555 de 2021.
INFORMACION CATASTRAL	Certificado Catastral y SIIC

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Localización Sector. Fuente: <https://sig.catastrobogota.gov.co/generaplanos/index.html>

4.1. DELIMITACIÓN

Este sector catastral (Vereda El Tintal Urbano - 205101) se ubica en la Unidad de Planeamiento Local denominada Tintal - 13, en el occidente de la ciudad de Bogotá D.C.,

el cual se enmarca dentro de los siguientes límites generales:

- Por el norte: Con el Canal Alsacia correspondiente a la AC 12, que lo separa de los sectores La Magdalena (006524), Vereda El Tintal Rural (105105), El Tintal IV (006534).
- Por el oriente: Con la Avenida Carrera 86, que lo separa de los sectores El Vergel Oriental (006529), El Vergel Occidental (006514).
- Por el occidente Con la Carrera 92 y 95, que lo separa del sector La Magdalena (006524).
- Por el sur: Con el Canal Magdalena correspondiente a la calle 10, que lo separa de los sectores La Magdalena I (205109), Tintala (006516).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por presentar una actividad residencial baja ya que se observan pocas unidades residenciales. Las construcciones, las cuales se han desarrollado principalmente en el costado oriental del mismo sector, en su mayoría predominan están destinadas al sector industrial dedicadas a la manufactura, y la prestación de servicios.

Es importante resaltar los sitios de interés cercanos como la Institución Universitaria Agustiniiana - UNIAGUSTINIANA, las Iglesias de San Agustín y Agustiniiana, el Colegio Distrital Gabriel Betancourt Mejía Sede C, el Colegio Agustiniiano Tagaste, Hospital El Tintal y Homecenter El Tintal.

Los espacios o lotes que se observan, son destinados para el uso de parqueaderos.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera baja, es un sector poco consolidado en el área de actividad residencial, las construcciones que más predominan son bodegas de fabricación, almacenamiento y de comercio.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de estudio no tiene asignado estrato socioeconómico, se aclara que el estrato socioeconómico aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son malas, debido a que el sector no cuenta con vías de acceso en el interior de la zona. No obstante al sector se puede acceder por la Avenida Cali (AK 86) y la Avenida Centenario (AC 17).

De forma adicional dentro del sector no existe accesibilidad de transporte público, sin embargo el sector es atravesado por la ciclorruta que permite al usuario de vehículos de micromovilidad transportarse.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigor del Decreto 555 de 2021, en el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT, consultado el plano CG-2.1 "Clasificación del Suelo" se pudo determinar que el predio objeto de estudio se localiza en Suelo de Expansión e incluido en la Unidad de Planeamiento Local, UPL 13 - TINTAL.

Señalando que conforme con lo señalado en el Artículo 280, numeral 2 del Decreto 555, menciona:

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; con excepción de las condiciones establecidas para la legalización urbanística.

Así las cosas, revisados los instrumentos de gestión del suelo aprobados con anterioridad del Decreto 555, se tiene que el predio objeto de estudio hace parte del Plan Parcial de Desarrollo denominado "Tintalito Mazuera Occidental" el cual fue aprobado por el Decreto 805 de diciembre 20 de 2018.

Señalando la siguiente normatividad general:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 805 DE 2018 (Diciembre 20)
-----------------------	------------------------------------



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137

RT No ALO-027

ÁREA ACTIVIDAD	Urbana Integral
ZONA	Residencial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo
MODALIDAD	De desarrollo
SECTOR NORMATIVO	3
SUBSECTOR USO	No Aplica
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	No aplica
ALTURA MÁXIMA	La altura máxima de las edificaciones será la resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas; no obstante, se deberá tener en cuenta el concepto que expida la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil - AEROCIVIL.
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	No Aplica
ÍNDICE OCUPACIÓN	En ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable en el caso de la vivienda y en ningún caso será superior a 0,45 en el caso de los demás usos, proporcional de cada manzana útil.
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	2,46
ANTEJARDÍN	No Aplica.
AISLAMIENTO LATERAL	Sin Información

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





Ubicación del predio en el PP Tintalito Mazuera Occidental

5.1. USOS PRINCIPALES

Los usos principales permitidos para el Plan Parcial "Tintalito Mazuera Occidental" de conformidad con lo contenido en el Artículo 20 de Normas de Uso del Suelo del Decreto 805 de 2018 son:

- Vivienda Tipo 4.
- Vivienda de Interés Prioritario.
- Comercio Escala Urbana

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Los usos complementarios permitidos para el Plan Parcial "Tintalito Mazuera Occidental" de conformidad con lo contenido en el Artículo 20 de Normas de Uso del Suelo del Decreto 805 de 2018 son:

- Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal.
- Residencial - Vivienda Tipo 4.
- Industrial de bajo impacto compatible con el uso residencial.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

No Aplica.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

En el Artículo 5 del Decreto 805 de 2018, por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo denominado "Tintalito Mazuera Occidental", ubicado en la localidad de Kennedy; se define el Proyecto Urbanístico y Áreas Generales de la siguiente manera:

ÁREAS DE URBANISMO			
1. ÁREA BRUTA			275,633.41
2. SUELO OBJETO DE NO REPARTO			17,627.77
3. SUELO OBJETO DE REPARTO			258,005.64
4. CARGAS GENERALES			20,232.44
4.1. RESERVAS VIALES			10,382.13
4.1.1. AVENIDA ALO			4,458.54
4.1.2. AVENIDA TINTAL			6,123.59
4.2. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL			9,650.31
4.2.1. ZMPA			9,650.31
4. ÁREA NETA URBANIZABLE m²			237,773.20
5. ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES			229,356.85
6. ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			242,598.36
7. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS			119,294.75
7.1. CESION PARA PARQUES PÚBLICOS			45,441.50
7.1.1. CESION OBLIGATORIA PARA PARQUES	17.00%		38,990.66
7.1.2. CESION ADICIONAL PARA PARQUES			6,450.84
7.2. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS			18,458.61
7.2.1. CESION OBLIGATORIA PARA ECP	8.00%		18,348.55
7.2.2. CESION ADICIONAL PARA ECP			110.06
7.3. VIAS LOCALES	19.76%		46,978.29
7.4. CONTROL AMBIENTAL	3.67%		8,416.35
8. ZMPA PARA PARQUES			4,825.16
7. ÁREA UTIL			123,303.60

Cuadro general de áreas del plan parcial.

Dentro de la revisión del cuadro general de áreas del plan parcial se observó que existen algunas áreas que no fueron objeto de reparto, las cuales se definen en el Decreto 805 así:

*Suelo no objeto de reparto: Corresponde a las áreas de propiedad del Distrito, que no ingresan para el cálculo de cesiones y no son contabilizadas como suelo objeto de reparto, dado que en su momento fueron cedidas o compradas, o se encuentran en proceso de expropiación por parte de alguna entidad pública. Las áreas remanentes serán destinadas para componentes del sistema de movilidad y de la estructura ecológica principal en los términos establecidos en el presente decreto.

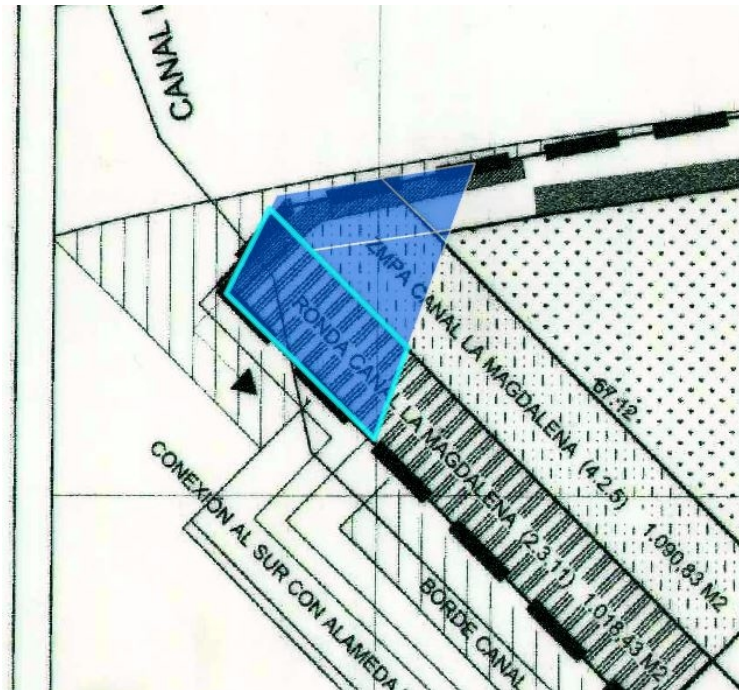
Entre ellas se encuentran El Canal La Magdalena, El Canal Alsacia y la ZMPA del Canal Alsacia, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Suelo No Objeto de Reparto. DTS.

Lo anterior implica que para el área de terreno objeto de estudio, se compone de dos franjas de terreno normativamente diferentes, así:

La primera que se encuentra dentro del Plan Parcial correspondiente a la ZMPA Canal La Magdalena y Área de Control Ambiental y la otra que se definió como Suelo No Objeto de Reparto correspondiente a la Ronda Canal La Magdalena, conforme se muestra a continuación



Franjas Normativas.

Para la franja que se definió como Suelo No Objeto de Reparto correspondiente a la Ronda Canal La Magdalena, se determina lo siguiente:

- Clasificación del Suelo

De acuerdo con lo establecido en el plano CG-2.1 "Clasificación del Suelo" del Decreto 555 de 2021, el predio presenta la siguiente clasificación:

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Es importante mencionar en este numeral que parte de la porción de terreno objeto de estudio y valoración se encuentra inmerso en el área de expansión urbana de la ciudad, dado que fue excluido (suelo no objeto de reparto) del mencionado Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental, por lo tanto, NO puede apropiarse de los usos urbanos.

En consecuencia, la única actividad que puede desarrollar es la agrícola y de forma concomitante, da lugar a la aplicación del artículo 24 de la Resolución 620 de 2008 "Valoración de predios incluidos en las Áreas de Expansión Urbana", señalando que "La



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137

RT No ALO-027

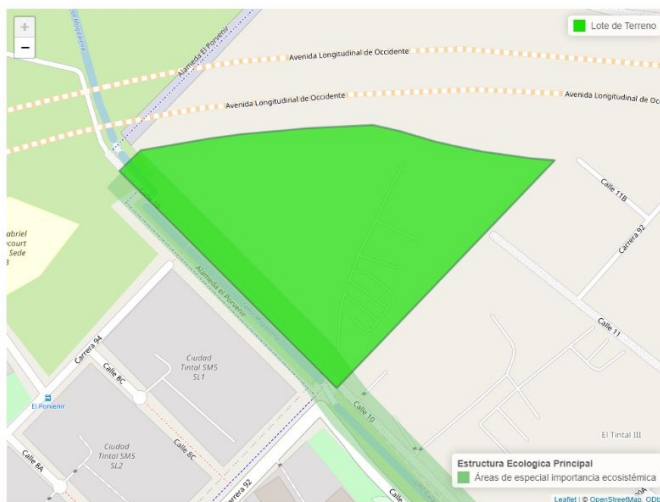
valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural".

- Estructura Ecológica Principal

De acuerdo con lo establecido en la norma urbanística, el predio se encuentra parcialmente sobre Áreas de la Estructura Ecológica Principal.

Por lo tanto, para el área calculada de 334,74 m² de los 662,93 m² requeridos, se establece que se trata de Suelo de Expansión Protegido.

Componente	Categoría	Elemento	Áreas	Nombre	Acto Administrativo
Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema Hídrico	Cuerpos de agua naturales	Canales y sus rondas	Canal Magdalena	Dec. 190 de 2004 (Anexo 2)



Estructura Ecológica Principal. GeoPot.

Para el área restante de la franja requerida (328.19 m² de 662,93 m²), la norma corresponde a lo establecido en el plan parcial aprobado por el Decreto 805 de 2018 denominado "Tintalito Mazuera Occidental", ubicada específicamente en la Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística 3 y correspondiente a la Manzana 4 de la Propuesta Urbana.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

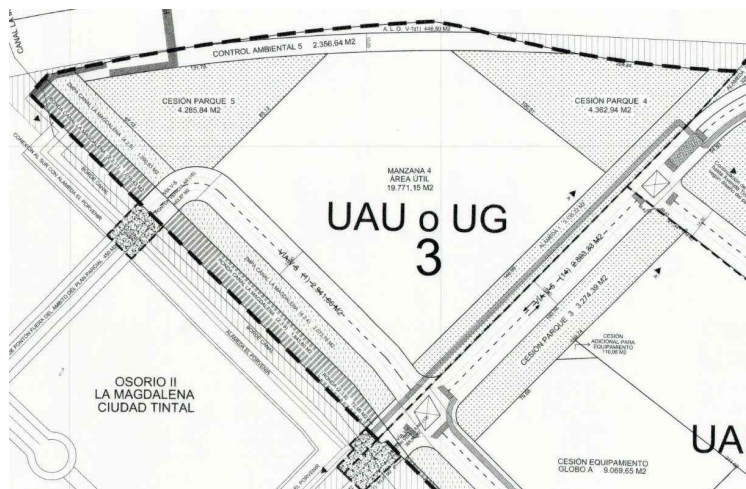
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



11



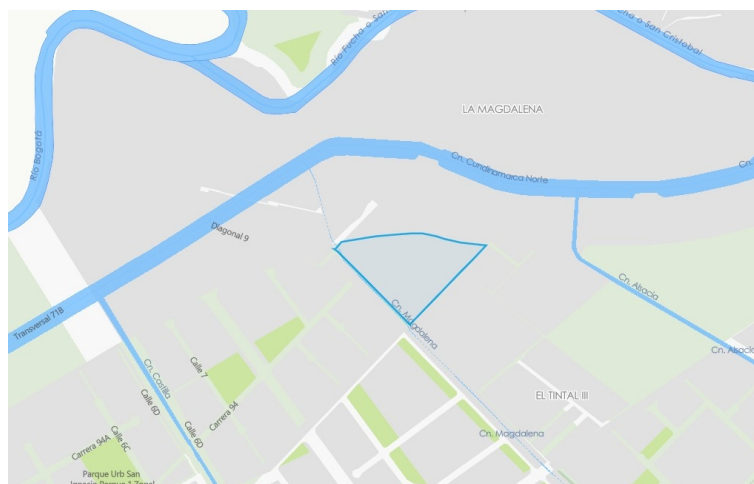


Plano 1 - Propuesta Urbana PP Tintalito Mazuera Occidental

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble corresponde a un predio esquinero con un frente de 275 m aproximadamente con la Calle 10. Corresponde a un lote de terreno.



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
 Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
 +57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: En 27.46 metros con el Predio ALO-031 (205101 17 42), del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.
- Sur: En 27.7 metros con Espacio Publico.
- Oriente: En 39.23 metros con el área sobrante del mismo Predio ALO-027, propiedad de Fiduciaria Central S.A. Vocera del Fidecomiso.
- Occidente: En 14.82 metros con Espacio Publico.

LINDEROS GENERALES:

Son los contenidos en la Escritura Pública de Compraventa No. 1968 del 15-05-2019 Notaria Cincuenta y Cuatro de Bogotá D. C., y se encuentran determinados así:

POR EL NORTE: Linda en una distancia en arco de trescientos noventa y cinco metros lineales (395 ml) aproximadamente, con la Avenida Longitudinal de Occidente del Distrito Capital de Bogotá.

POR EL SURORIENTE: Limita con vallado al medio, en una distancia de trescientos trece metros lineales aproximadamente (313 ml), con el potrero "LORENA" que es o fue de propiedad de Ignacio José Huertas, en parte, y en parte con el potrero "SAN LUIS" que es o fue de propiedad de Blanca Pérez de Rodríguez.

POR EL SUROCCIDENTE: Limita con vallado y carretera al medio, hoy calle décima (10a) de la nomenclatura oficial catastral, en una distancia de doscientos setenta y tres metros lineales (273 ml) aproximadamente, con terrenos que son o fueron de propiedad de Juan Pablo Ortega.

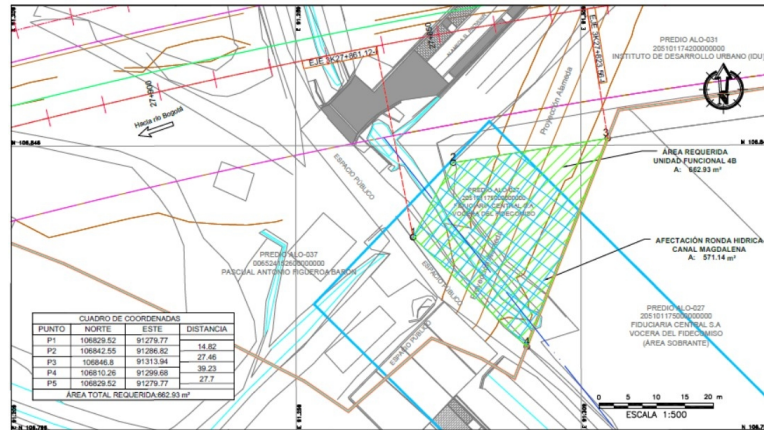
POR EL NOROCCIDENTE: Delimita con vallado al medio, en una distancia de veinticinco metros lineales (25.00 ml) aproximadamente, con el ciclo ruta de la Alameda el Porvenir, en terrenos del Distrito Capital de Bogotá.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137

RT No ALO-027



Linderos inmueble. Fuente: CONCESIONARIA ALO SUR SAS

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

En 27.7 metros. (Franja de Terreno).

6.6. FONDO

27.02 metros en promedio. (Franja de Terreno).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	662.93
SOBRANTE	49584.68
ÁREA TOTAL	50247.61

De acuerdo con la revisión normativa, el área requerida se encuentra parcialmente sobre la franja ribereña del Canal Magdalena abarcando un área de 334.74 m², por lo tanto y de acuerdo a la norma urbanística, dicha área se considera como Suelo de expansión urbana protegido. Los restantes 328.19 m² del área requerida hacen parte del Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

No aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008

del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del área objeto de avalúo, en particular al lote de terreno, se aplicaron:

- Para el área de expansión urbana el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".
- Para el área circunscrita en Plan Parcial, el Método Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible. en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Para encontrar el valor total del terreno se deben descontar del monto de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

EXPANSIÓN PROTEGIDO

Como se mencionó en el apartado normativo, existe un área de 334.74 m² en Suelo de Expansión Urbana Protegido. Lo anterior implica que "los suelos que se encuentran en el área de expansión urbana NO pueden apropiar usos urbanos", por lo tanto, la única actividad que pueden desarrollar es la agrícola y de forma concomitante, da lugar a la aplicación del artículo 24 de la Resolución 620 de 2008 "Valoración de predios incluidos en las Áreas de Expansión Urbana", señalando que "La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural".

Así mismo el predio también cuenta con un área de terreno que se halla dentro de la Estructura Ecológica Principal del componente "Áreas de especial importancia ecosistémica", de la categoría "Sistema Hídrico", y que hace referencia al Canal Magdalena. Lo anterior implica que dicha área sea catalogada como suelo protegido en expansión urbana.

Con base a lo anterior, para la valoración del área protegida en suelo de expansión urbana, es necesario hallar ofertas comparables, es decir ofertas de predios rurales con la connotación de que tenga suelo protegido.

Desde el mercado inmobiliario se dificulta la obtención de dichas ofertas, ya que este tipo de predios cuentan con unas condiciones especiales donde los posibles compradores son un segmento específico de la sociedad.

Por lo tanto, se desarrolló un procedimiento por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para hallar el valor a través del análisis del mercado inmobiliario. La metodología consistió en hallar valores del suelo rural no protegido o sin restricción normativa en diferentes localizaciones de Bogotá y alrededores (Valor Hectárea Suelo Aprovechable - VHSA).

Por otro lado, se hallaron ofertas de inmuebles localizados en suelo rural que presentaban una doble connotación, presentaban áreas en suelo rural protegido y suelo rural no protegido. Con dichas ofertas, se realizó una primera depuración, es decir se les descontó el valor de las construcciones, con el objeto de hallar el valor total del terreno (Valor Total de Terreno - VTT).

Es importante señalar, que el valor del terreno de cada oferta representa de forma ponderada el valor del suelo aprovechable (Valor Hectárea Suelo Aprovechable - VHSA) y el valor del suelo protegido (Valor Hectárea Suelo Protegido - VHSP), tal como se evidencia en la siguiente ecuación.

$$VTT = VHSA \cdot ATSA + VHSP \cdot ATSP$$

VTT = Valor Total de Terreno.

VHSA = Valor Hectárea Suelo Aprovechable.

ATSA = Área de Terreno de Suelo Aprovechable (Ha).

VHSP = Valor Hectárea Suelo Protegido.

ATSP = Área de Terreno de Suelo Protegido (Ha).

De la anterior ecuación, se hace necesario hallar el VHSP, teniendo en cuenta que las demás variables son conocidas. Dichas operaciones se aplicaron para las 9 ofertas, hallando el correspondiente VHSP. El análisis se realizó para varios sectores rurales, con el fin de establecer las tendencias y explicación del comportamiento, los datos finales se exponen a continuación:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137

RT No ALO-027

OFERTA	MUNICIPIO	VEREDA / SECTOR	VALOR OFERTA	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR TOTAL TERRENO	AT M2	AT Ha	% DE SUELO APROVECHABLE	VALOR Ha APROVECHABLE	VALOR TERRENO APROVECHABLE	VALOR TOTAL SUELO DE PROTECCION RESIDUAL	VALOR Ha SUELO DE PROTECCION	FACTOR APROVECHABLE VS. PROTECCION
DR_005	BOGOTÁ - SUMAPAZ	VEREDA LAS AURAS FINCA LA CASCADA	\$ 180.000.000	\$ 1.330.000	\$ 178.650.000	113.000	11,30	60,00%	\$ 22.000.000,00	\$ 148.180.000,00	\$ 28.490.000	\$ 6.524.356,28	29,7%
DR_013	BOGOTÁ - USME	VEREDA CHISACA FINCA LAS DELICIAS	\$ 110.000.000	\$ 8.800.000	\$ 101.200.000	28.800	2,88	80,00%	\$ 40.000.000,00	\$ 92.160.000,00	\$ 9.040.000	\$ 15.094.444,44	39,2%
DR_014	BOGOTÁ - CIUDAD BOLIVAR	VEREDA PASQUILLA FINCA EL PORVENIR	\$ 305.000.000	\$ -	\$ 305.000.000	70.000	7,00	70,00%	\$ 50.000.000,00	\$ 256.500.000,00	\$ 28.500.000	\$ 19.387.755,10	38,8%
DR_023	CHIPAQUE	VEREDA CALDERA	\$ 600.000.000	\$ 44.000.000	\$ 556.000.000	83.200	8,32	93,00%	\$ 70.000.000,00	\$ 541.632.000,00	\$ 14.368.000	\$ 24.670.329,67	35,2%
DR_034	BOGOTÁ - CIUDAD BOLIVAR	VEREDA QUIBA ALTO	\$ 1.400.000.000	\$ -	\$ 1.400.000.000	192.000	19,20	86,67%	\$ 80.000.000,00	\$ 1.331.251.200,00	\$ 68.748.800	\$ 26.861.715,43	33,6%
DR_019	CHIPAQUE	VEREDA CALDERA	\$ 165.000.000	\$ -	\$ 165.000.000	32.000	3,20	70,00%	\$ 110.000.000,00	\$ 70.400.000,00	\$ 94.400.000	\$ 36.953.125,00	33,6%
DR_041	BOGOTÁ - USME	VEREDA OLARTE	\$ 1.150.000.000	\$ 33.300.000	\$ 1.116.700.000	128.000	12,80	62,00%	\$ 115.000.000,00	\$ 912.640.000,00	\$ 204.060.000	\$ 41.953.125,00	36,5%
DR_044	BOGOTÁ - PASQUILLA	COSTADO ORIENTAL QUEBRADA SANTA HELENA	\$ 800.000.000	\$ 70.000.000	\$ 730.000.000	70.000	7,00	83,00%	\$ 115.000.000,00	\$ 684.250.000,00	\$ 45.750.000	\$ 43.571.428,57	37,9%
DR_002	BOGOTÁ - USME	VEREDA LA REQUILINA	\$ 180.000.000	\$ 75.600.000	\$ 104.400.000	10.000	1,00	70,00%	\$ 120.000.000,00	\$ 94.800.000,00	\$ 9.600.000	\$ 43.714.285,71	38,1%

Fuente: Estudio UAEDC elaboración propia

Conforme a la anterior tabla se logró establecer que existe una relación entre el Valor por Hectárea en Suelo Protegido (VHSP) y el Valor por Hectárea en Suelo Aprovechable o sin restricción (VHSA), la cual como se observa oscila entre el 29.7% y 39.2%, la cual no es constante. La variación de esta relación se puede explicar por factores de ubicación, valor potencial, clase agrología, el relieve, disponibilidad de aguas, condiciones de vías de acceso, centros de consumo para la comercialización de los productos, entre otras.

$R = VHSP/VHSA$

R = Relación.

VHSA = Valor Hectárea Suelo Aprovechable.

VHSP = Valor Hectárea Suelo Protegido.

Teniendo en cuenta el estudio y la ecuación anterior, es posible hallar el VHSP, aplicando un valor de R (Relación) y el VHSA. Para determinar R, se analizó que el predio ésta en un entorno con condiciones de ubicación contiguo al área urbana de la ciudad de ciertas condiciones socioeconómicas optimas, lo que implica que es posible adoptar un R de 39.20% de acuerdo con el estudio presentado.

Seguidamente fue necesario elaborar un estudio de mercado con predios ubicados en el sector

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEDC-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137

RT No ALO-027

occidental de la ciudad que tuvieran la vocación netamente agropecuaria, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre. De esta manera se logró obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, el cual está asociado a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo.

Con base en lo anterior se realizó una búsqueda de predios que cumplieran las características antes descritas, encontrando cinco (5) ofertas de venta de fincas con actividad agrícola: dos (2) en el municipio de Zipacón, dos (2) en el municipio de Bojacá y (1) en el municipio de Sibaté.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



20





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137
RT No ALO-027

No	Dirección	MUNICIPIO	Valor venta	Valor negociado	%Negociación	Área terreno (M²)	Valor Terreno (\$/M²)
1	FINCA VEREDA EL CHUSCAL - ZIPACON	ZIPACON	\$ 450,000,000	\$ 400,000,000	7.50%	9,000	\$ 35,288
2	FINCA VEREDA CHUSCAL - ZIPACON	ZIPACON	\$ 3,800,000,000	\$ 3,500,000,000	8.57%	96,000	\$ 33,318
3	FINCA VEREDA BOBACE-BOJACA	BOJACA	\$ 1,400,000,000	\$ 1,250,000,000	12.00%	35,200	\$ 35,511
4	FINCA VEREDA BOBACE-BOJACA	BOJACA	\$ 2,500,000,000	\$ 2,300,000,000	8.70%	67,000	\$ 32,122
5	FINCA VEREDA PERICO SIBATE	SIBATE	\$ 4,800,000,000	\$ 4,600,000,000	4.35%	140,000	\$ 29,701
MEDIA							\$ 33,188
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$2,404
COEFICIENTE VARIACIÓN							7.24%
LIMITE INFERIOR							\$ 30,784
LIMITE SUPERIOR							\$ 35,592
VALOR ADOPTADO							\$ 33,200

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



Ofertas de mercado

La investigación de mercado arrojó los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 7,24%, el límite inferior es de \$30.592/m² el límite superior es de \$35.784/m² y un valor promedio de \$33.188/m².

Con base en lo anterior se adopta como Valor por Hectárea de Suelo Aprovechable (VHSA) \$33.200 o \$332.000.000 por Ha. Aplicando y despejando la ecuación, se determinó que el VHSP (Valor Hectárea Suelo Protegido) es de \$130.144.000 por Ha.

$$\text{VHSP} = \text{VHSA} * R$$

$$\text{VHSP} = \$332.000.000 * 39.20\%$$

$$\text{VHSP} = \$130.144.000$$

R = Relación.

VHSA = Valor Hectárea Suelo Aprovechable.

VHSP = Valor Hectárea Suelo Protegido.

Con el objetivo de adoptar un valor por metro cuadrado para el suelo protegido en expansión urbana, el valor anterior se aproximó a miles y se adoptó en \$13.000/m².

PARA EL RESTO DEL ÁREA INCLUIDA EN PLAN PARCIAL

En atención al capítulo normativo, existe un área de 328.19 m² que se encuentran inmersa en Plan Parcial. Basados en la norma urbanística suministrada y la metodología establecida, se tiene que el pilar principal de valoración corresponde a la técnica residual, la cual se desarrollará según los parámetros establecidos en el Decreto 805 de 2018 (Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo denominado "Tintalito Mazuera Occidental", ubicado en la localidad de Kennedy y se dictan otras disposiciones), en especial de la Unidad de Gestión Urbanística No. 3 a la cual pertenece el predio objeto de estudio.

* Análisis urbanístico

Para el desarrollo de la técnica residual se parte de un área bruta correspondiente al lote de

45.883,66 m², la cual es la sumatoria de áreas de terreno de los predios que están involucrados dentro de la unidad de gestión número 3, se le realiza el descuento de las cargas, así como cesiones correspondientes para obtener el área bruta base para obtener el área neta urbanizable.

La UG3 presenta en primer lugar 3.153,59 m² que no son objeto de reparto correspondientes al Canal La Magdalena. De forma concomitante se plantearon 3.611,09 de m² de cargas generales que generan un ANU de 39.118,98 m².

Para hallar el área base para calculo de cesiones, se realiza el descuento del control ambiental (2.356,64 m²) sobre la Avenida Longitudinal de Occidente, obteniendo un área base para cálculo de cesiones igual a 36.762,34 m².

Al área neta urbanizable se le realiza el descuento de vías intermedias y locales, cesión de espacio público, cesión de equipamientos colectivos obteniendo finalmente el área útil.

En este escenario tenemos que el Área Útil es de 19.771,16 m², correspondiente a la Manzana 4 - UG 3.

ÁREAS DE URBANISMO UG3			
1. AREA BRUTA			45,883.66
2. SUELO OBJETO DE NO REPARTO			3,153.59
3. SUELO OBJETO DE REPARTO			42,730.07
4. CARGAS GENERALES			3,611.09
4.1. RESERVAS VIALES			446.50
4.1.1. AVENIDA ALO			446.50
4.1.2. AVENIDA TINTAL			-
4.2. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL			3,164.59
4.2.1. ZMPA			3,164.59
4. AREA NETA URBANIZABLE m ²			39,118.98
5. AREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES			36,762.34
6. AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			40,701.28
7. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS			20,930.12
7.1. CESION PARA PARQUES PÚBLICOS			13,366.27
7.1.1. CESION OBLIGATORIA PARA PARQUES			13,366.27
7.1.2. CESION ADICIONAL PARA PARQUES			0.00
7.2. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS			0.00
7.2.1. CESION OBLIGATORIA PARA ECP			0.00
7.2.2. CESION ADICIONAL PARA ECP			0.00
7.3. VIAS LOCALES	13.31%		5,207.21
7.4. CONTROL AMBIENTAL	6.41%		2,356.64
8. ZMPA PARA PARQUES			1,582.30
9. AREA UTIL			19,771.16
9.1. AREA VIVIENDA			19,771.16
9.1.1. VIVIENDA NO VIP			19,771.16
9.1.2. VIVIENDA VIP	0.00%		0.00
9.2. AREA COMERCIO			0.00

Áreas Generales de Urbanismo.

* Análisis de Edificabilidad.

El ejercicio residual o potencial de desarrollo, tendrá en cuenta lo descrito en el Artículo 20. NORMAS DE USO DEL SUELO. En el ámbito de este plan parcial, los usos del suelo principales y complementarios de cada una de las manzanas y las supermanzanas a las que se asignan, se presentan en la siguiente tabla.

UG/ UAU	Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios*
1	MANZANAS 1 y 2	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Tipo 4	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal
2	MANZANA 3	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Tipo 4	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal
3	MANZANA 4	Área Urbana Integral - Zona Múltiple	Vivienda de Interés Prioritario	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal
4	MANZANA 5	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal
5	MANZANAS 6 Lote A, 7, 8 y 9	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Comercio Escala Urbana	Residencial - Vivienda Tipo 4 Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal Industrial de bajo impacto compatible con el uso residencial.
5	MANZANA 6 Lote B	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal

Usos Área Urbana Integral Zona Residencial. Decreto Distrital 805 de 2018.

Se observa que la UG3, presenta un ANU de 40,701.27 m² y un área útil de 19,771.15 m². El decreto establece que para el índice de ocupación se encuentra determinado de la siguiente forma:

El índice de ocupación para proyectos que desarrollen en el Plan Parcial "Tintalito Mazuera Occidental" resultará de la aplicación de las normas volumétricas y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable en el caso de la vivienda y en ningún caso será superior a 0,45 en el caso de los demás usos, proporcional de cada manzana útil. Conforme a los usos establecidos para la UG3 (Vivienda Tipo 4), se establece un índice de ocupación máximo igual a 0.28. Luego de la modelación e implantación del ejercicio se definió para el

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137
RT No ALO-027

presente ejercicio un índice de ocupación de 0.13.

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
ANU	40,701.27		40,701.27
AREA ÚTIL	19,771.15		19,771.15
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO - SOBRE ANU			0.28
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	11,396.36		11,396.36
ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO - SOBRE ANU			0.13
ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO			5,233.81
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO	2.46		2.46
EDIFICABILIDAD TOTAL	100,125.12		100,125.12

Análisis de Edificabilidad.

En cuanto al índice de construcción, la UG3 se encuentra en el Rango 1, y por lo tanto se plantea un Índice de Construcción (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL) igual a 2.46. Lo anterior significa que se tiene una edificabilidad total de 100,125.12 m².

MANZANAS	USOS	RANGO	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)
MZ 1	Vivienda Tipo 4	3	1,2	1,75
MZ 2	Vivienda Tipo 4	3	1,2	1,75
MZ 3	Vivienda Tipo 4	3	1,2	1,75
MZ 4	Vivienda Tipo 4	1	1,2	2,46
MZ5	Vivienda de Interés Prioritario	3	1,0	0,76
MZ 6 Lote A	Comercio de Escala Urbana	3	0,60	0,60
MZ 6 Lote B	Vivienda de Interés Prioritario	3	1,0	0,76
MZ 7	Comercio de Escala Urbana	3	0,60	0,60
MZ 8	Comercio de Escala Urbana	3	0,60	0,60
MZ 9	Comercio de Escala Urbana	3	0,60	0,60

Índice de Construcción. Decreto Distrital 805 de 2018

* Cálculo de edificabilidad

El área total construida es 100,125.12 m² (Sin incluir los puntos fijos), para el cual se proyecta un producto multifamiliar de veintidós (22) pisos de altura, obteniendo 1,390 unidades de vivienda de 72.03 m² (área producto de la investigación de mercado para el cálculo de las ventas.

Teniendo en cuenta los puntos fijos (10%) y las circulaciones (5%) se plantea un área construida total de 115,143.89 m².

CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
AREA CONSTRUIDA (Sin Ptos Fijos y Circulaciones)	100,125.12		100,125.12
% PUNTOS FIJOS			10%
PUNTOS FIJOS	10,012.51		10,012.51
% CIRCULACIONES			5%
CIRCULACIONES	5,006.26		5,006.26
AREA TOTAL CONSTRUIDA	115,143.89		115,143.89
NO PISOS RESULTANTES			22.00
AREA VENDIBLE	100,125.12		100,125.12
AREA M ² UNIDADES			72.00
NUMERO DE UNIDADES			1,390.63
NUMERO DE UNIDADES ADOPTADA	1,390.00		1,390.00
AREA UNIDADES ADOPTADA			72.03

Cálculo de edificabilidad.

* Equipamiento comunal privado

La exigencia de Equipamiento Comunal Privado para vivienda es de quince (15) m² por cada 80 m² de construcción en el uso. Del cálculo anterior se distribuye el 15% para equipamiento comunal construido, el cual se realiza en una construcción independiente y el 85% en zonas verdes y recreativas.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
EXIGENCIA TOTAL :	18,773.46		18,773.46
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	15%		15%
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	2,816.02		2,816.02
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	85%		85%
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	15,957.44		15,957.44
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS en 1er piso 50% ZV	7,978.72		7,978.72

Equipamiento comunal privado

* Estacionamientos

De acuerdo con el "Artículo 28°. ESTACIONAMIENTOS. El Plan Parcial "Tintalito Mazuera Occidental" está localizado en la Zona de Demanda de Estacionamientos D -Baja de conformidad con el Plano n.º 29 "Zonas normativas por demanda de estacionamientos" del Decreto Distrital 190 de 2004. Por lo tanto, en las licencias de construcción se deberán prever los cupos de estacionamiento correspondientes al uso propuesto, de acuerdo con las exigencias del Cuadro Anexo n. 4 del POT y el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad - Anexo n. 2 del presente Decreto."

Lo anterior define que la relación será mínima de: 1 estacionamiento privado por cada 6 unidades y 1 estacionamiento para visitantes por cada 15 unidades. No obstante, se observó que el mercado ofrece un parqueadero por cada unidad.

De forma concomitante, el decreto también establece que: "Parágrafo 2. De acuerdo con lo establecido por la Nota General 1 del Cuadro Anexo n. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 POT y en el Decreto Distrital 080 de 2016, para todos los usos se deberá prever un (1) cupo de estacionamiento de bicicletas por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín, atendiendo lo dispuesto en el literal a) del numeral 3 del artículo 5 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Parágrafo 3. Para todos los usos se deberá prever un (1) cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida por cada treinta (30) estacionamientos privados y de visitantes. Cuando los estacionamientos exigidos sean menores a treinta (30), se deberá prever mínimo un (1) cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida."

Lo anterior genera un área total para estacionamientos igual a 36,287.90 m², los cuales se localizarán en una edificación de parqueaderos independiente en consonancia con lo revisado en el mercado de ventas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137

RT No ALO-027

ESTACIONAMIENTOS DEMANDA D			
	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
TOTAL ESTACIONAMIENTOS VIVIENDA	1,483		1,483
PRIVADOS 1X6 VIVIENDAS - EXIGIDOS	232		232
PRIVADOS 1X1 VIVIENDA - PROPUESTOS			1,390
VISITANTES 1X15 VIVIENDAS	93		93
ESTACIONAMIENTO COMERCIO	0		0
PRIVADOS 1X200 M²	0		0
VISITANTES 1X35 M²	0		0
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	1,483		1,483
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	742		742
ESTACIONAMIENTO MOVILIDAD REDUCIDA	49		49.00
AREA ESTACIONAMIENTOS	36,287.90		36,287.90
VEHICULOS EN EDIFICIO DE PARQUEO	33,367.50	22.50	33,367.50
BICICLETAS EN EDIFICIO DE PARQUEO	1,558.20	2.10	1,558.20
MOVILIDAD REDUCIDA	1,362.20	27.80	1,362.20
PLATAFORMA	0.00		0.00
EDIFICIO PARQUEO	36,288		36,287.90

Estacionamientos

* Ventas del Proyecto

El valor de venta por m² para los apartamentos se obtiene de la revisión de la dinámica de vivienda nueva evidenciada en el sector. En la investigación se hallaron 4 ofertas de apartamentos nuevos, los cuales hacen referencia a diferentes tipologías de 2 proyectos inmobiliarios que se encuentran en oferta.

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	No. DEPÓSITOS	VALOR DEPÓSITO	VALOR INTEGRAL	PROYECTO
4	AV CALI CALLE 10	EL TINTAL	APARTAMENTO	\$ 367,626,000	0.00%	\$ 367,626,000	63.82	56.97	-	\$ -	\$ 6,452,975	Peñón de Alicante
5	AV CALI CALLE 10	EL TINTAL	APARTAMENTO	\$ 411,906,000	0.00%	\$ 411,906,000	75.84	68.76	-	\$ -	\$ 5,990,489	Peñón de Alicante
7	AV CALI CALLE 10	EL TINTAL	APARTAMENTO	\$ 368,362,000	0.00%	\$ 368,362,000	67.41	61.41	-	\$ -	\$ 5,998,404	Paseo de Sevilla
9	AV CALI CALLE 10	EL TINTAL	APARTAMENTO	\$ 460,343,000	0.00%	\$ 460,343,000	80.59	73.49	-	\$ -	\$ 6,264,022	Paseo de Sevilla
						PROMEDIO	65.16	PROMEDIO	\$ 6,176,472.60			
						DESVIACION ESTANDAR	7.38	DESVIACION ESTANDAR	\$ 223,917.44			
						COEFICIENTE VARIACIÓN	11.33%	COEFICIENTE VARIACIÓN	3.63%			
						LIMITE SUPERIOR	72.54	LIMITE SUPERIOR	\$ 6,400,390.04			
						LIMITE INFERIOR	57.78	LIMITE INFERIOR	\$ 5,952,555.16			
						AREA PROPUESTA	72.00		\$ 6,177,000.00			

Ofertas de Vivienda Nueva

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07

V.12

Cabe mencionar que los apartamentos son No VIS, y en la mayoría de los proyectos se vende la unidad de vivienda con parqueadero privado (localizado en un edificio independiente). El análisis estadístico de la muestra, evidencia que la media es de \$6,176,472.60 por m², con una desviación estándar de \$223,917.44, y un coeficiente de variación igual a 3.63%, lo que indica que la muestra es consistente. En cuanto a las áreas de las tipologías ofertadas, se halla que presentan un promedio de 65.16 m². Sin embargo, teniendo en cuenta que se propone vender unidades habitacionales con estacionamiento privado, y de acuerdo con el análisis de la muestra se plantea generar apartamentos con áreas privadas de 72.00 m², es decir tomar un valor hacia el límite superior de la muestra.

Se concluye entonces proponer la venta de apartamentos de 72,03 m² con un parqueadero privado y con un valor total de \$444,929,310.00 por unidad (\$6,177,000.00/m²), generando un valor de ventas totales iguales \$618,451,740,900.00.

VENTAS			
	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
VALOR M ²			\$ 6,177,000.00
AREA PROPUESTA			72.03
VALOR UNIDAD	\$ 444,929,310.00		\$ 444,929,310.00
VALOR VENTAS	\$ 618,451,740,900.00		\$ 618,451,740,900.00

Análisis de ventas.

* Análisis de Costos

En los costos directos se incluye el valor del edificio de 22 pisos y el edificio de estacionamientos. Los costos de construcción se toman a partir de los presupuestos y tipologías de la UAECDD, generando un costo total indirecto de \$310,921,932,681.35.

COSTOS DIRECTOS			
	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
COSTOS DIRECTO M ² EDIFICIO DE APTOS			\$ 2,432,853.06
AREA CONSTRUIDA APTOS			115,143.89
SUBTOTAL COSTO	\$ 280,128,172,528.24		\$ 280,128,172,528.24
COSTOS DIRECTO M ² EDIFICIO DE PARQUEO			\$ 848,595.82
AREA CONSTRUIDA EDIFICIO DE PARQUEADEROS			\$ 36,287.90
EDIFICIO PARQUEADERO	\$ 30,793,760,153.11		\$ 30,793,760,153.11
COSTO TOTAL INDIRECTO	\$ 310,921,932,681.35		\$ 310,921,932,681.35

Costos directos

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137

RT No ALO-027

Los costos indirectos fueron determinados tasando lo referente a: impuesto de la delineación urbana, los cargos fijos y variables de la licencia de urbanismo, los gastos notariales, los diferentes honorarios asociados a la construcción, costos financieros y las comisiones de ventas y publicidad.

COSTOS INDIRECTOS			
	TOTAL	VIVIENDA NO VIP	
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	\$ 9,327,657,980.44	3%	\$ 9,327,657,980.44
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO	\$ 2,321,737.60		\$ 2,321,737.60
LICENCIA - CURADURIA	\$ 585,989,488.50		\$ 585,989,488.50
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	\$ 6,184,517,409.00	1.00%	\$ 6,184,517,409.00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	\$ 31,092,193,268.14	10.00%	\$ 31,092,193,268.14
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	\$ 8,225,198,759.43	2.65%	\$ 8,225,198,759.43
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	\$ 15,461,293,522.50	2.50%	\$ 15,461,293,522.50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	\$ 13,991,486,970.66	4.50%	\$ 13,991,486,970.66
COSTOS FINANCIEROS	\$ 25,371,229,706.80	4.10%	\$ 25,371,229,706.80
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	\$ 18,553,552,227.00	3.00%	\$ 18,553,552,227.00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 128,795,441,070.07		\$ 128,795,441,070.07

Costos indirectos

Es necesario incluir los costos del equipamiento comunal, las Cargas Urbanísticas Locales, el Pago Compensatorio de Carga General (cumplimiento de aporte de suelo - Artículo 38) y la Transferencia que debe realizar la UG 3 a las UG 4 y 5, conforme al equilibrio de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial (Artículo 40).

COSTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL	\$ 3,424,279,247.64	2,816.02	\$ 1,216,000.00
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	\$ -	0.00	\$ -
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES (Tabla Art. 40)	\$ 29,192,651,288.74	<- ABR 2024- SEP 2017 ->	\$ 19,882,696,340.00
TRANSFERENCIA DE LA UG-3, PARA EL EQUILIBRIO DEL REPARTO (Tabla Art. 40)	\$ 14,097,501,212.95	<- ABR 2024- SEP 2017 ->	\$ 9,601,606,000.00

Otros costos indirectos

* Análisis Totales

A las ventas totales proyectadas se le realiza el descuento de los los costos directos e indirectos, y la utilidad del constructor (14%), para obtener el valor residual. Se observa que el valor de m² de terreno sobre el Área Neta Urbanizable (ANU) es igual a \$1,116,345.80, dicho valor expresado en miles es igual a \$1,116,000.00.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137

RT No ALO-027

ANÁLISIS TOTALES		
VENTAS TOTALES	\$	618,451,740,900.00
VIVIENDA NO VIP	\$	618,451,740,900.00
COSTOS TOTALES	\$	486,431,805,500.75
UTILIDAD	\$	86,583,243,726.00
VIVIENDA NO VIP	\$	86,583,243,726.00
		14.00%
TOTAL RESIDUAL	\$	45,436,691,673.25
		7.35%
VALOR M ² DE TERRENO SOBRE ÁREA BRUTA	\$	990,258.66
VALOR M ² DE TERRENO SOBRE ÁREA NETA	\$	1,116,345.80
VALOR M ² DE TERRENO SOBRE ÁREA UTIL	\$	2,298,130.95
VALOR M ² DE TERRENO ADOPTADO ANU	\$	1,116,000.00

Análisis Totales

CONCLUSIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Con el objeto de realizar la liquidación del área afectada (662.93 m²), se establece que 334.74 m² pertenecen a suelo de expansión protegido que de acuerdo con la metodología establecida se determinó en un valor de \$13.000 por m².

Con respecto a los restantes 328.19 m² que se localizan dentro del Plan Parcial, es pertinente señalar que dicha área se encuentra distribuida de acuerdo con el Plano 1 "Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas" de la siguiente forma:

ÁREA NO OBJETO DE REPARTO	EXPANSIÓN URBANO PROTEGIDO	334.74
	SUBTOTAL	334.74
ÁREAS DE LA FRANJA SOBRE EL PLAN PARCIAL	ZMPA CANAL LA MAGDALENA	263.33
	CESIÓN PARQUE	1.56
	CONTROL AMBIENTAL 5	63.30
	SUBTOTAL	328.19
ÁREA REQUERIDA	TOTAL	662.93

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

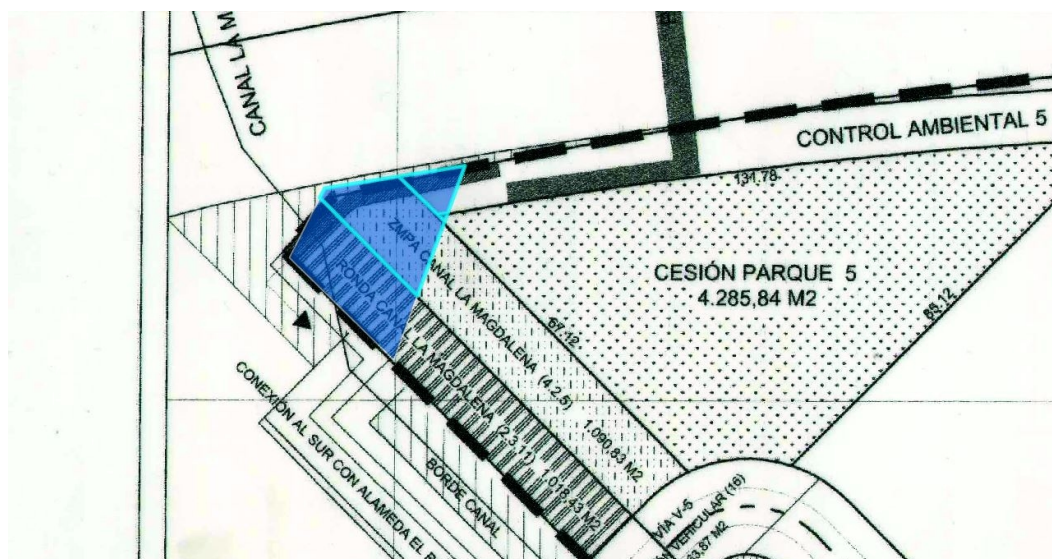
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



31





Análisis de áreas de la franja afectada

Conforme con lo establecido en la Nota 1 del artículo 5 del Decreto 805 de 2018 "La Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA del Canal La Magdalena se tiene en cuenta como carga general para obtener el Área Neta Urbanizable del plan parcial; no obstante, no se contabiliza como carga general a cambio de mayor edificabilidad en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios ya que la misma es utilizada para la localización de cesiones públicas para parques en el marco del literal d) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004."

Lo anterior implica que el área ZMPA CANAL LA MAGDALENA (263.33 m²), dentro del decreto de adopción del plan parcial, se consideró como una cesión pública para parques, razón por la cual, para el presente estudio no se incluye dentro de la valoración.

De forma concomitante el área CESIÓN PARQUE 5 (1.56 m²), dentro del decreto de adopción del plan parcial, se consideró como una cesión pública para parques, razón por la cual, para el presente estudio no se incluye dentro de la valoración.

El CONTROL AMBIENTAL 5 (63,30 m²), se encuentra dentro del Área Neta Urbanizable (ANU), por lo tanto, se adopta un valor de \$1,116,000.00 producto del ejercicio residual del plan parcial.

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS

Para los cultivos transitorios y permanentes se realizó el cálculo del costo total de establecimiento teniendo en cuenta los costos de preparación, siembra, sostenimiento y producción.

Las especies que no son maderables (nativas y plantas de jardín) presentan un análisis similar a las especies ornamentales presentando un valor igual sin importar su diámetro ya que serán pagadas hasta un tiempo de 5 años, debido a que a esta edad alcanzan su madurez y ya se encuentran en condiciones de mantenerse con menor presencia. El valor dado es el de establecimiento ya que no se demuestra una actividad económica en estas.

Nombre Común	HC	DAP (m)	Área Basal (m²)	Vol Comercial	VALOR CALCULADO	VALOR ADOPTADO
ACACIA NEGRA DE DIAMETRO (20-40CM)	4	0.30	0.07	0.14	\$ 16,964.60	\$ 17,000

Valor especies y cultivos.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 137

RT No ALO-027

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector, al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Dentro de las cuales se incluyen la localización, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo, como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

Las áreas fueron tomadas de la Ficha Predial, como parte de los insumos fundamentales anexos a la radicación de solicitud de avalúo comercial.

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, norma de uso del suelo, usos y condiciones del sector.

Los datos de área y características propias de los inmuebles que hacen parte de las ofertas utilizadas para este avalúo, corresponden a las aportadas por el oferente del inmueble.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



34



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 10 91 90

CHIP: AAA0257POZE

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
AREA NETA URBANIZABLE	M2	63.30	\$1,116,000	\$70,642,800
SUELO EXPANSIÓN URBANA PROTEGIDO	M2	334.74	\$13,000	\$4,351,620
ACACIA NEGRA DE DIAMETRO (20-40CM)	UNID	1.00	\$17,000	\$17,000
AVALÚO TOTAL				\$75,011,420

SON: SETENTA Y CINCO MILLONES ONCE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

FECHA: 17 de Mayo de 2024

Elaboró:


Firmado digitalmente por
OSWALDO JIMENEZ MESA
Fecha: 2024.05.17 15:53:29
-05'00'
OSWALDO JIMENEZ MESA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-80227347

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **CARLOS ALBERTO CASTRO LATORRE** 
R.A.A. No. PROF. ESPECIALIZADO 222-06

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Metodología Residual
5. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2024-70286	Nomenclatura: CL 10 91 90		
Código Sector:	205101175000000000	Barrio: VEREDA EL TINTAL URBANO	Fecha Visita: 07-FEB-24	
Número Avalúo:	2024 - 137	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	ALO-027



01- ENTORNO



02- ENTORNO



03- ACACIA NEGRA



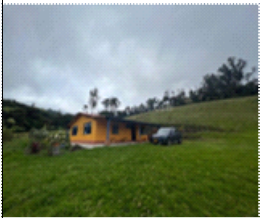
04- ZONA DE ESTUDIO

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



ESTUDIO DE MERCADO - INVESTIGACION DIRECTA

No	Dirección	MUNICIPIO	Valor venta	Valor negociado	%Negociación	Área terreno (M²)	Valor Terreno (\$/M²)	Tipo fuente (Foca, Terreno, Internet)	Nombre Fuente	Teléfono Fuente	Fecha	Vr. Construc	Vr. Otros	Observaciones / Descripción	Foto
1	FINCA VEREDA EL CHUSCAL - ZIPACON	ZIPACON	\$ 450,000,000	\$ 400,000,000	7.50%	9,000	\$ 35,288	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-zipacon-vereda-el-chuscal-2-habitaciones-2-banos-4-garajes/MC3740797?utm_source=Lifuli-connect&utm_medium=referrer	No suministrado	3118651241	2/22/2024	\$ 82,410,000	\$ -	Finca con Casa nueva con un area de 82m2, 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. Espacio libre para cultivos (cítricos, flores, hortalizas) o pastoreo para ganadería toda la finca esta cercada. A una hora de Bogotá, cerca a la vía principal y a diez min del pueblo.	
2	FINCA VEREDA CHUSCAL - ZIPACON	ZIPACON	\$ 3,800,000,000	\$ 3,500,000,000	8.57%	96,000	\$ 33,318	https://casas.mitula.com.co/adform/6d97d5f9-aabf-3f27-98ce-af9cdbcdfffd2?page=2&pos=2&t_sec=47&t_or=2&t_pvid=4beb2420-c7aa-46f9-a2ef-10c8fb838f5c&req_sgmt=REVTS1RPU-DtTRU87QURfUEFHRTs=	No suministrado	3228785079	2/22/2024	\$ 301,490,000	\$ -	Finca de 15 fanegadas de tierra fértil, apta para ganado y agricultura, 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. 2 construcciones, casa principal de 295 mts 2, y una casa pequeña auxiliar de 30m2. Servicio de recolección de basuras. Garaje para 2 automóviles	
3	FINCA VEREDA BOBACE-BOJACA	BOJACA	\$ 1,400,000,000	\$ 1,250,000,000	12.00%	35,200	\$ 35,511	Terreno	Camilo	3183558967	2/22/2024	\$ -	\$ -	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 mas urbano, consultar el uso del suelo en planeación. No tiene construcción.	
4	FINCA VEREDA BOBACE-BOJACA	BOJACA	\$ 2,500,000,000	\$ 2,300,000,000	8.70%	67,000	\$ 32,122	Terreno	Camilo	3183558967	2/22/2024	\$ 147,840,000	\$ -	Finca de 67,000mt2, cuenta con una casa de 140mt2. tiene servicios publicos agua, luz, gas, facil acceso al predio, carretera placa huella.	

5	FINCA VEREDA PERICO SIBATE	SIBATE	\$ 4,800,000,000	\$ 4,600,000,000	4.35%	140,000	\$ 29,701	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/sibate/otros-municipios/5394079	No suministrado	3125366017	2/22/2024	\$ 441,882,000	\$ -	Finca de catorce Hectáreas, ciento cuarenta mil metros Cuadrados, consta de en el primer piso cuatro garajes cubiertos, segundo piso baño. salón, cocina, patio de ropas, oficina, comedor, estudio y tercer piso alcobas y baño, acueducto veredal, redes de energía eléctrica con dos puntos, alcantarillado pozo séptico 90-56341.	
---	----------------------------	--------	------------------	------------------	-------	---------	-----------	---	-----------------	------------	-----------	----------------	------	---	---

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
METODO RESIDUAL (Resol. 620 de 2008 - IGAC)

PLAN PARCIAL Tintalito Mazuera Occidental - DECRETO 805 DE 2018

AREAS GENERALES DE URBANISMO PLAN PARCIAL

1. AREA BRUTA			275,633.41
2. SUELO NO OBJETO DE REPARTO			17,627.77
3. SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO			258,005.64
4. CARGAS GENERALES			20,232.44
4.1. RESERVAS VIALES			10,582.13
4.1.1. AVENIDA ALO			4,458.54
4.1.2. AVENIDA TINTAL			6,123.59
4.2. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL			9,650.31
4.2.1. ZMPA			9,650.31
4. AREA NETA URBANIZABLE m²			237,773.20
5. AREA BASE PARA CALCULO DE CESIONES			229,356.85
6. AREA BASE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD			242,598.36
7. CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS			119,294.75
7.1. CESION PARA PARQUES PUBLICOS			45,441.50
7.1.1. CESION OBLIGATORIA PARA PARQUES	17.00%		38,990.66
7.1.2. CESION ADICIONAL PARA PARQUES			6,450.84
7.2. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS			18,458.61
7.2.1. CESION OBLIGATORIA PARA ECP	8.00%		18,348.55
7.2.2. CESION ADICIONAL PARA ECP			110.06
7.3. VIAS LOCALES	19.76%		46,978.29
7.4. CONTROL AMBIENTAL	3.67%		8,416.35
8. ZMPA PARA PARQUES			4,825.16
9. AREA UTIL			123,303.60
9.1. AREA VIVIENDA			97,557.70
9.1.1. VIVIENDA NO VIP			72,896.96
9.1.2. VIVIENDA VIP	20.00%		24,660.74
9.2. AREA COMERCIO			25,745.90

PLAN PARCIAL Tintalito Mazuera Occidental - DECRETO 805 DE 2018

AREAS DE URBANISMO UG3

1. AREA BRUTA			45,883.66
2. SUELO NO OBJETO DE REPARTO			3,153.59
3. SUELO OBJETO DE REPARTO			42,730.07
4. CARGAS GENERALES			3,611.09
4.1. RESERVAS VIALES			446.50
4.1.1. AVENIDA ALO			446.50
4.1.2. AVENIDA TINTAL			-
4.2. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL			3,164.59
4.2.1. ZMPA			3,164.59
4. AREA NETA URBANIZABLE m²			39,118.98
5. AREA BASE PARA CALCULO DE CESIONES			36,762.34
6. AREA BASE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD			40,701.28
7. CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS			20,930.12
7.1. CESION PARA PARQUES PUBLICOS			13,366.27
7.1.1. CESION OBLIGATORIA PARA PARQUES			13,366.27
7.1.2. CESION ADICIONAL PARA PARQUES			0.00
7.2. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS			0.00
7.2.1. CESION OBLIGATORIA PARA ECP			0.00
7.2.2. CESION ADICIONAL PARA ECP			0.00
7.3. VIAS LOCALES	13.31%		5,207.21
7.4. CONTROL AMBIENTAL	6.41%		2,356.64
8. ZMPA PARA PARQUES			1,582.30
9. AREA UTIL			19,771.16
9.1. AREA VIVIENDA			19,771.16
9.1.1. VIVIENDA NO VIP			19,771.16
9.1.2. VIVIENDA VIP	0.00%		0.00
9.2. AREA COMERCIO			0.00

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD

	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
AREA BASE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD	40,701.27		40,701.27
AREA UTIL	19,771.15		19,771.15
INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO - SOBRE ANU			0.28
INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	11,396.36		11,396.36
INDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO - SOBRE ANU			0.13
INDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO			5,233.81
INDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO	2.46		2.46
EDIFICABILIDAD TOTAL	100,125.12		100,125.12

CALCULO DE EDIFICABILIDAD

	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
AREA CONSTRUIDA (Sin Ptos Fijos y Circulaciones)	100,125.12		100,125.12
% PUNTOS FIJOS			10%
PUNTOS FIJOS	10,012.51		10,012.51
% CIRCULACIONES			5%
CIRCULACIONES	5,006.26		5,006.26
AREA TOTAL CONSTRUIDA	115,143.89		115,143.89
NO PISOS RESULTANTES			22.00
AREA VENDIBLE	100,125.12		100,125.12
AREA M² UNIDADES			72.00

NUMERO DE UNIDADES			1,390.63
NUMERO DE UNIDADES ADOPTADA	1,390.00		1,390.00
AREA UNIDADES ADOPTADA			72.03
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
EXIGENCIA TOTAL :	18,773.46		18,773.46
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	15%		15%
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	2,816.02		2,816.02
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	85%		85%
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	15,957.44		15,957.44
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS en 1er piso 50% ZV	7,978.72		7,978.72
ESTACIONAMIENTOS DEMANDA D			
	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
TOTAL ESTACIONAMIENTOS VIVIENDA	1,483		1,483
PRIVADOS 1X6 VIVIENDAS - EXIGIDOS	232		232
PRIVADOS 1X1 VIVIENDA - PROPUESTOS			1,390
VISITANTES 1X15 VIVIENDAS	93		93
ESTACIONAMIENTO COMERCIO	0		0
PRIVADOS 1X200 M²	0		0
VISITANTES 1X35 M²	0		0
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	1,483		1,483
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	742		742
ESTACIONAMIENTO MOVILIDAD REDUCIDA	49		49.00
AREA ESTACIONAMIENTOS	36,287.90		36,287.90
VEHICULOS EN EDIFICIO DE PARQUEO	33,367.50	22.50	33,367.50
BICICLETAS EN EDIFICIO DE PARQUEO	1,558.20	2.10	1,558.20
MOVILIDAD REDUCIDA	1,362.20	27.80	1,362.20
PLATAFORMA	0.00		0.00
EDIFICIO PARQUEO	36,288		36,287.90
VENTAS			
	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
VALOR M²			\$ 6,177,000.00
AREA PROPUESTA			72.03
VALOR UNIDAD	\$ 444,929,310.00		\$ 444,929,310.00
VALOR VENTAS	\$ 618,451,740,900.00		\$ 618,451,740,900.00
COSTOS DIRECTOS			
	TOTAL		MZ4
			VIVIENDA NO VIP
COSTOS DIRECTO M² EDIFICIO DE APTOS			\$ 2,432,853.06
AREA CONSTRUIDA APTOS			115,143.89
SUBTOTAL COSTO	\$ 280,128,172,528.24		\$ 280,128,172,528.24
COSTOS DIRECTO M² EDIFICIO DE PARQUEO			\$ 848,595.82
AREA CONSTRUIDA EDIFICIO DE PARQUEADEROS			\$ 36,287.90
EDIFICIO PARQUEADERO	\$ 30,793,760,153.11		\$ 30,793,760,153.11
COSTO TOTAL INDIRECTO	\$ 310,921,932,681.35		\$ 310,921,932,681.35
COSTOS INDIRECTOS			
	TOTAL	VIVIENDA NO VIP	
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	\$ 9,327,657,980.44	3%	\$ 9,327,657,980.44
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO	\$ 2,321,737.60		\$ 2,321,737.60
LICENCIA - CURADURIA	\$ 585,989,488.50		\$ 585,989,488.50
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	\$ 6,184,517,409.00	1.00%	\$ 6,184,517,409.00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	\$ 31,092,193,268.14	10.00%	\$ 31,092,193,268.14
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	\$ 8,225,198,759.43	2.65%	\$ 8,225,198,759.43
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	\$ 15,461,293,522.50	2.50%	\$ 15,461,293,522.50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISENOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	\$ 13,991,486,970.66	4.50%	\$ 13,991,486,970.66
COSTOS FINANCIEROS	\$ 25,371,229,706.80	4.10%	\$ 25,371,229,706.80
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	\$ 18,553,552,227.00	3.00%	\$ 18,553,552,227.00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 128,795,441,070.07		\$ 128,795,441,070.07
COSTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL	\$ 3,424,279,247.64	2,816.02	\$ 1,216,000.00
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	\$ -	0.00	\$ -
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES (Tabla Art. 40)	\$ 29,192,651,288.74	<- ABR 2024- SEP 2017 ->	\$ 19,882,696,340.00
TRANSFERENCIA DE LA UG-3, PARA EL EQUILIBRIO DEL REPARTO (Tabla Art. 40)	\$ 14,097,501,212.95	<- ABR 2024- SEP 2017 ->	\$ 9,601,606,000.00
TOTAL COSTOS	\$ 486,431,805,500.75		
ANALISIS TOTALES			

VENTAS TOTALES	\$	618,451,740,900.00	
VIVIENDA NO VIP	\$	618,451,740,900.00	
COSTOS TOTALES	\$	486,431,805,500.75	
UTILIDAD	\$	86,583,243,726.00	
VIVIENDA NO VIP	\$	86,583,243,726.00	14.00%
TOTAL RESIDUAL	\$	45,436,691,673.25	7.35%
VALOR M² DE TERRENO SOBRE ÁREA BRUTA	\$	990,258.66	
VALOR M² DE TERRENO SOBRE ÁREA NETA	\$	1,116,345.80	
VALOR M² DE TERRENO SOBRE ÁREA UTIL	\$	2,298,130.95	
VALOR M² DE TERRENO ADOPTADO ANU	\$	1,116,000.00	

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	No. DEPÓSITOS	VALOR DEPÓSITO	VALOR INTEGRAL	PROYECTO	LINK	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
4	AV CALI CALLE 10	EL TINTAL	APARTAMENTO	\$ 367,626,000	0.00%	\$ 367,626,000	63.82	56.97	-	\$ -	\$ 6,452,975	Peñón de Alicante	https://marval.com.co/proyecto/penon-de-alicante/	Apr-24	El proyecto denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL EL PEÑON DE ALICANTE" está localizado al occidente de Bogotá, y está compuesto por las siguientes edificaciones: 5torres de 12pisos con 4unidades por piso, según diseño para un total de 240apartamentos, Edificio para parqueaderos en 6 pisos y Edificio para Equipamiento Comunal. Relación parqueadero 1/1	
5	AV CALI CALLE 10	EL TINTAL	APARTAMENTO	\$ 411,906,000	0.00%	\$ 411,906,000	75.84	68.76	-	\$ -	\$ 5,990,489	Peñón de Alicante	https://marval.com.co/proyecto/penon-de-alicante/	Apr-24		
7	AV CALI CALLE 10	EL TINTAL	APARTAMENTO	\$ 368,362,000	0.00%	\$ 368,362,000	67.41	61.41	-	\$ -	\$ 5,998,404	Paseo de Sevilla	https://marval.com.co/proyecto/paseo-de-sevilla/	Apr-24	Paseo de Sevilla se encuentra ubicado en Castilla, un sector de gran crecimiento en la ciudad, allí encontrarás completos espacios que te brindarán bienestar y la tranquilidad que tu familia necesita. Dentro de las zonas comunes podrás disfrutar de cancha de squash y de fútbol, gimnasio, juegos infantiles, ludoteca, piscina, salón de juegos, salón de reuniones, sauna, teatrino y turco. Tendrás a tu disposición ambientes que te ofrecen más posibilidades y mayor comodidad para hacer tu vida más fácil. Vías de acceso principales que favorecen tu movilidad: Avenida Américas, Avenida Ciudad de Cali, Avenida calle 13, Avenida Boyacá, nuevas vías Alacía y Tintal. Sitios de interés cercanos: - Éxito - Universidad Agustiniiana - C.C. Hayuelos - C.C. Tintal -	
9	AV CALI CALLE 10	EL TINTAL	APARTAMENTO	\$ 460,343,000	0.00%	\$ 460,343,000	80.59	73.49	-	\$ -	\$ 6,264,022	Paseo de Sevilla	https://marval.com.co/proyecto/paseo-de-sevilla/	Apr-24		
							PROMEDIO	65.16	PROMEDIO		\$ 6,176,472.60					
							DESVIACION ESTANDAR	7.38	DESVIACION ESTANDAR		\$ 223,917.44					
							COEFICIENTE VARIACIÓN	11.33%	COEFICIENTE VARIACIÓN		3.63%					
							LIMITE SUPERIOR	72.54	LIMITE SUPERIOR		\$ 6,400,390.04					
							LIMITE INFERIOR	57.78	LIMITE INFERIOR		\$ 5,952,555.16					
							ÁREA PROPUESTA	72.00			\$ 6,177,000.00					

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
Edificio para Vivienda. Estructura: Mampostería portante o estructural. Pisos: 22. Cubierta: Placa. (15% circulaciones y puntos fijos).

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES	\$ 252,291,119
2	EXCAVACIÓN	\$ 203,922,143
3	CIMENTACIÓN	\$ 4,298,713,088
4	ESTRUCTURA	\$ 15,047,810,192
5	RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 1,150,132,203
6	REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 1,459,204,432
7	REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	\$ 507,498,573
8	REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 477,187,982
9	TERMINADOS EN ZONAS COMUNES	\$ 535,809,511
10	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 2,382,057,766
11	CUBIERTA	\$ 47,916,112
12	FACHADA	\$ 1,957,896,000
13	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 709,399,634
14	PERSONAL DE OBRA	\$ 864,181,118
15	PRODUCTO INMOBILIARIO	\$ 13,866,194,770
51	COSTO DIRECTO	\$ 43,760,214,642
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)	\$ 2,432,853
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²) (12%)	\$ 291,942
54	COSTO TOTAL	\$ 2,724,795
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m²)	\$ 2,725,000

DESCRIPCIÓN

Edificio de Parqueos estructura convencional.

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 95,491,995.35
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 159,026,897.31
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 956,532,360.32
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 113,575,215.97
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 6,605,697.00
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 38,440,218.78
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ 47,541,770.46
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 391,684,758.35
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 423,552.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 16,250,886.52
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 7,568,775.53
16	CERRAJERÍA	\$ 274,400.00
17	EXTERIORES	\$ 62,386,333.50
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 61,835,961.56
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 267,379,409.92
51	COSTO DIRECTO	\$ 2,225,018,232.56
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)	\$ 848,595.82
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²) (12%)	\$ 101,831.50
54	COSTO TOTAL	\$ 950,427.32
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m²)	\$ 950,000.00



PIN de Validación: aa6f0a5b



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) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80227347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80227347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA 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
30 Ene 2018

Regimen
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
30 Ene 2018

Regimen
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
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa6f0a5b



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Ene 2018

Regimen
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
30 Ene 2018

Regimen
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
30 Ene 2018

Regimen
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
30 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa6f0a5b



<https://www.raa.org.co>



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 144 # 13 - 62 INT. 11

Teléfono: 3015055650

Correo Electrónico: oswaldo.jimenez.mesa@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) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80227347

El(la) señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA 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

aa6f0a5b

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 Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PROYECTO DE CONCESIÓN

AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE-TRAMO SUR

CONTRATO No.:

03 DE 2021

PREDIO No.

ALO-027

ABSC. INICIAL

K27+823,56- E/E 3

ABSC. FINAL

K27+861,12- E/E 3

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

PROCESO

FORMATO

CÓDIGO

GCSP-F-185

VERSIÓN

002

FECHA

6/02/2020

UNIDAD FUNCIONAL

UF 48

SECTOR O TRAMO

CALLE 13- RÍO BOGOTÁ

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Izquierda

37,56

NIT

800.171.372-1

DIRECCION / EMAIL

CL 10 # 91-90

DIRECCION DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA

050C-01721851

COLINDANTES

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU (P2-P3)

ESPACIO PÚBLICO (P4-P1)

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL FIDECOMISO (A. SOBRANTE) (P3-P4)

ESPACIO PÚBLICO (P1-P2)

VEREDA EL TINTAL URBANO

CLASIFICACION DEL SUELO

BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C.

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

DERECHO DE VÍA

0 - 7 % Plana

EXPANSION URBANA

NORTE

LOTE DE TERRENO

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LONGITUD (m)

27,46

LONGITUD (m)

27,7

LONGITUD (m)

39,23

LONGITUD (m)

14,82

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

M2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

SI/NO

NO

NO

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

NO

SI

SI

NO

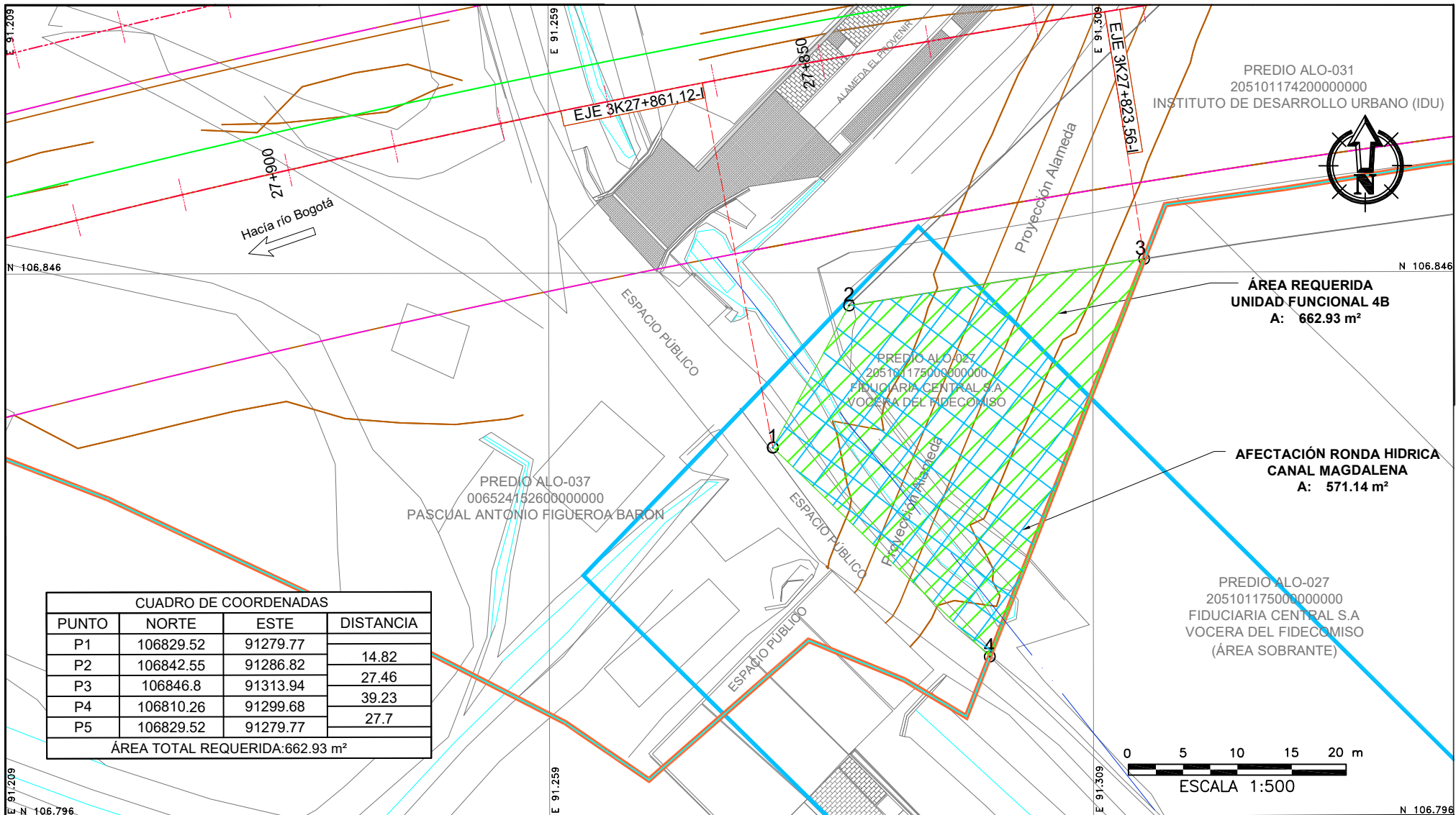
NO

SI

SI

NO

NO



CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	106829.52	91279.77	14.82
P2	106842.55	91286.82	27.46
P3	106846.8	91313.94	39.23
P4	106810.26	91299.68	27.7
P5	106829.52	91279.77	
ÁREA TOTAL REQUERIDA: 662.93 m²			

AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE TRAMO SUR

REVISÓ: JUAN JOSÉ AVENDAÑO ROJAS
INGENIERO CIVIL
T.P. 091037-0666462 CND

APROBÓ:



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

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

PROPIETARIO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL FIDECOMISO

CUADRO DE AREAS (m²)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
662.93 m²	50247,61 m²	0,00 m²	49584.68 m²	0,00 m²

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA: ---

EJE VIA PROYECTADA: ---

LINEA DE COMPRA: ---

DERECHO VÍA: ---

BORDE VIA EXISTENTE: ---

LINDERO: ---

LINEA DE CHAFLANES: ---

BORDE CICLO RUTA: ---

PROYECTADA: ---

FUENTES HIDRICAS: ---

LINEA ALTA TENSION: ---

RONDA HIDRICA: ---

ARBOL: ---

CERCAS: ---

ÁREA REQUERIDA: [Pattern]

ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: [Pattern]

ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: [Pattern]

ÁREA REMANENTE: [Pattern]

ÁREA SERVIDUMBRE: [Pattern]

RED DE ACUEDUCTO: [Pattern]

FECHA ELAB.: 05/2023	UNIDAD FUNCIONAL: UF 4B	No. CATASTRAL 205101174200000000
ESCALA: 1:500	PLANO: 1 De 1	FICHA GRAFICA No. ALO-027

Certificación Catastral

Radicación No. W-3601
Fecha: 04/01/2023
Página: 1 de 1

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	MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA	C	19470185	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	457	2009-06-10	LA CALERA	01	050C01721851

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.

CL 10 91 90 - Código Postal: 110811.

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):

Código de sector catastral:

205101 17 50 000 00000

CHIP: AAA0257POZE

Número Predial Nal: 110010251080100170050000000000

Destino Catastral: 81 AGROPECUARIO

Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2) 47,212.4 **Total área de construcción (m2)** 52.3

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	2,796,544,000	2023
1	2,904,940,000	2022
2	2,527,089,000	2021
3	2,453,484,000	2020
4	2,359,129,000	2019
5	2,424,593,000	2018
6	8,260,732,000	2017
7	8,075,007,000	2016
8	7,839,812,000	2015
9	948,879,000	2014

La inscripción en Catastro no constituye título 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 04 días del mes de Enero de 2023 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

Ligia Elvira González Martínez

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **11AC6F926621**.

Fecha y hora: Viernes 3 Febrero 2023 14:35:56

Remitente: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

Asunto: Radicado: 1 – 2023 – 01945 Solicitud de uso



AS-CE-000243

Este recibido no implica aceptación



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

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, 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 petitionerario 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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000

www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

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

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

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

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	AAA0148SXSX	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	AAA0148XJOE	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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

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

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	AAA0143YEA	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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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	AAA0143YOEAE	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

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

• 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.º CG-2.1 “Clasificación del suelo” y en el Anexo n.º 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 especialización 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

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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	AAA0143YEA	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	AAA0143YOE	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:

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999.

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	AAA0143YEA	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.

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

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
	MULTIFAMILIAR-COLECTIVA*	MA1
		MA8
		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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	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 MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C		C MU3		C MU2 MU3	
		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 9,16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3	
		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C 11		C 5, 11 MU1 MU3		C 5,11 MU1 MU2 MU3	
		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7	BIA MA1 MA8	AIA 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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

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

		MA8		MA8		MA8	
		C 22		C 22 MU3		C 22 MU2 MU3	
SERVICIOS LOGÍSTICOS		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	C 13, 21		C 13, 21 MU3		C 13, 21 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA LIVIANA	C 16, 22		C 16, 22 MU3		C 16, 22 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA MEDIANA	C 12, 22		C 8, 22 MU3		C 8, 22 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						
DOTACIONAL		LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD					

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES		
TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (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 m ² y hasta 15.000 m ² , 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 m ² , 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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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		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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

						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 MU3		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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

		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 SUBCAPÍTULO 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: - 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. - 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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	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 señalados 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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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 párrafo 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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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*

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

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	AAA0143YOEAE	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.

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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	AAA0143YOEAE	43,05%
Rural	AAA0143YOEAE	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.

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

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

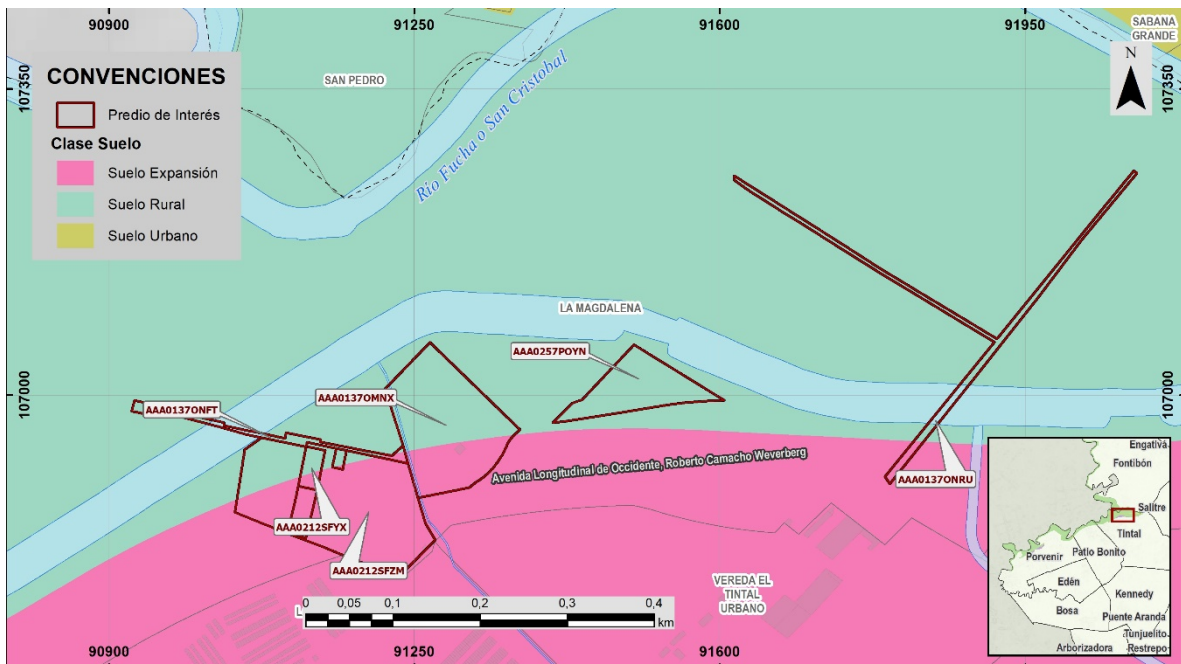
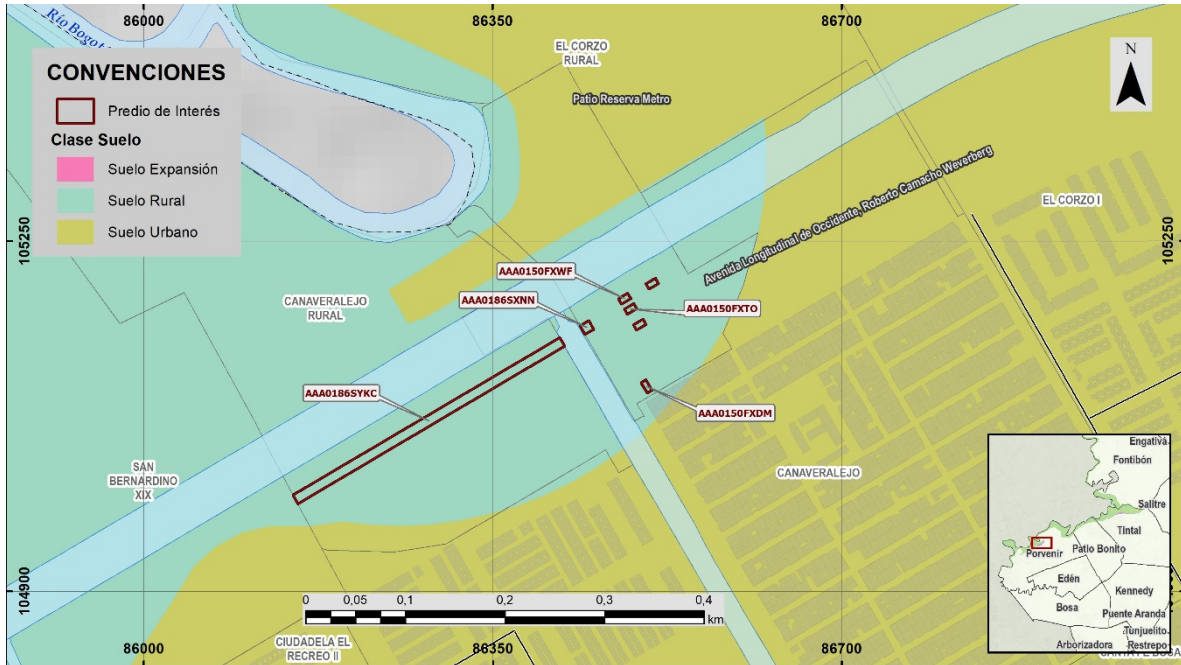
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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



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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

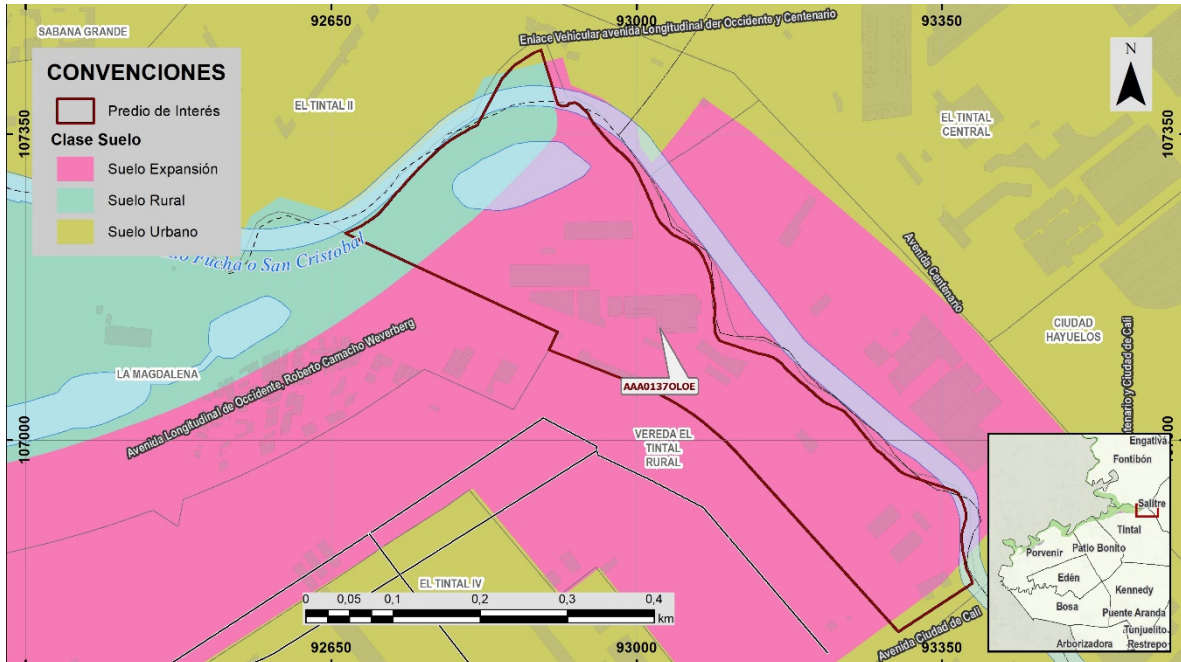


Figura 1. Localización y clasificación del suelo en la que se encuentran los predios consultados. Fuente: Base de datos cartográfica Decreto 555 de 2021.

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.

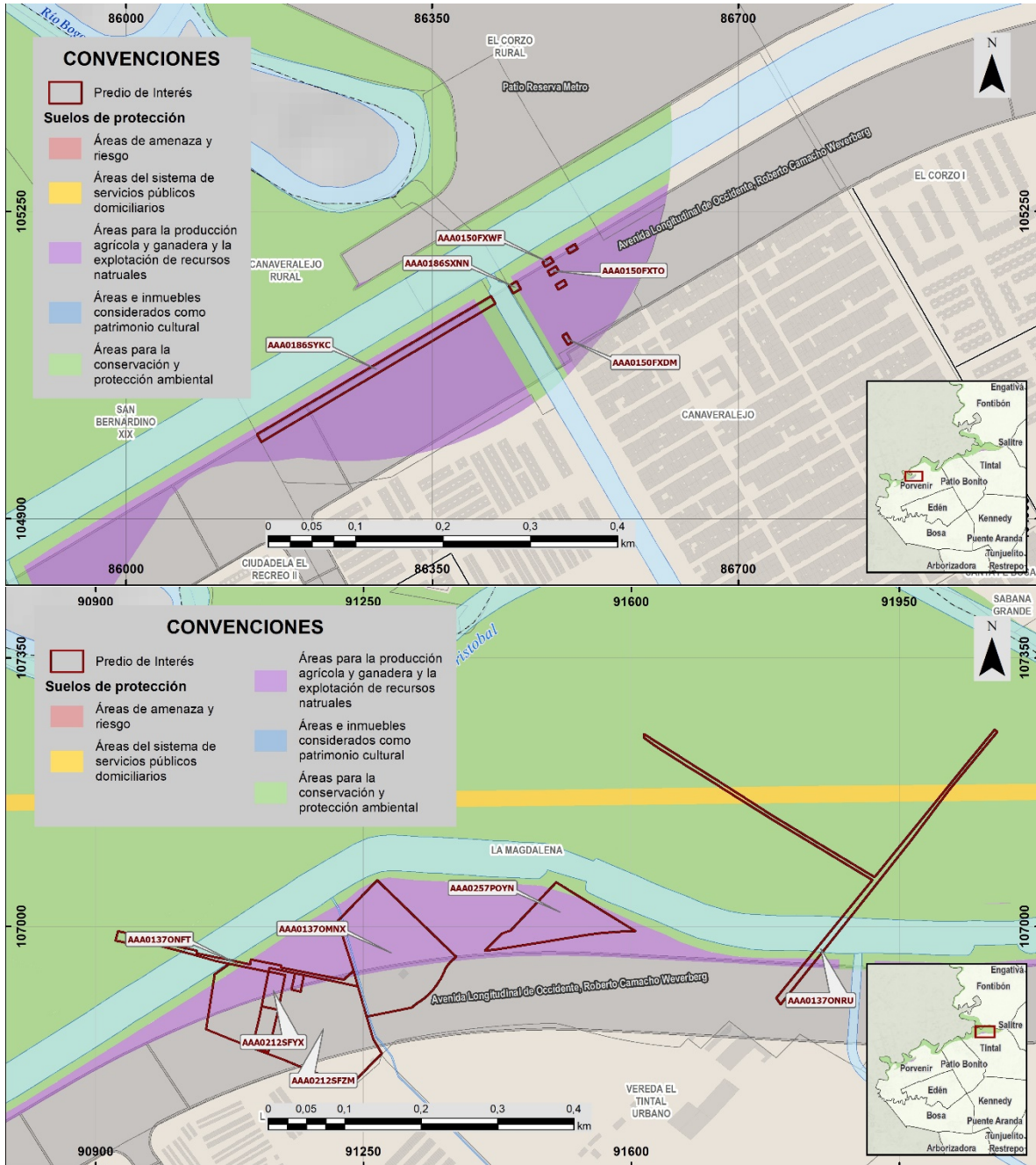
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

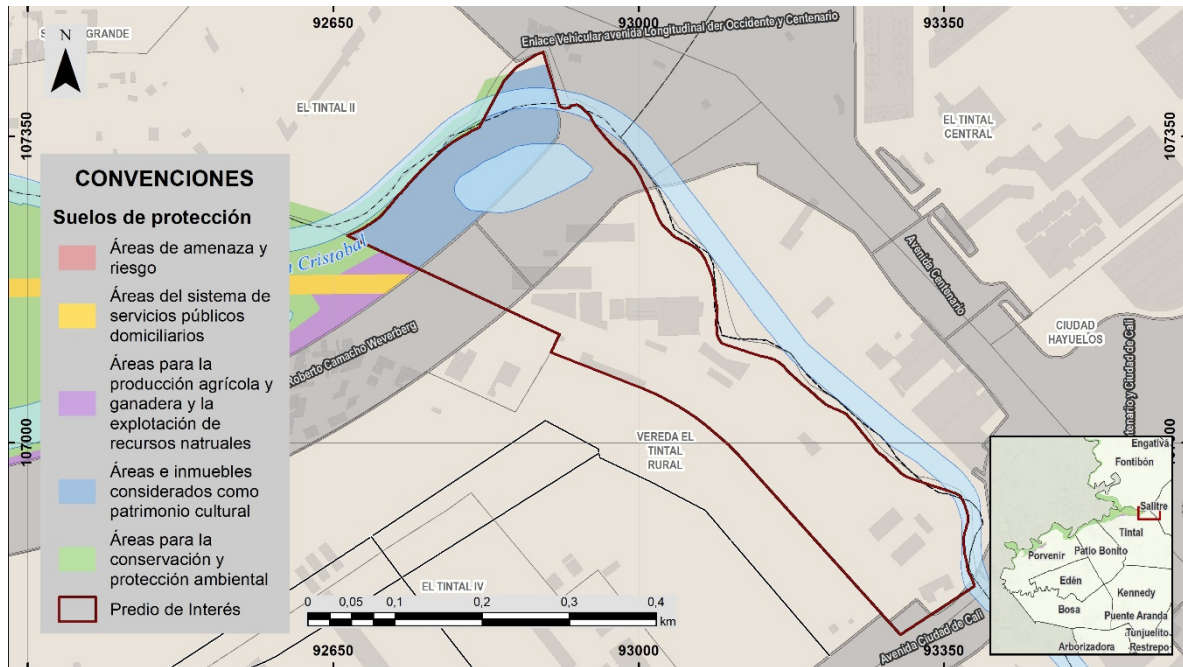


Figura 2. Categorías del suelo rural en donde se localizan los predios consultados. Fuente: Base de datos cartográficos del Decreto 555 de 2021.

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		Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental	AAA0137ONFT	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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales		Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental		Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0143YOE A	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	AAA0150FXT O	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		
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0186SXNN	Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental	AAA0186SYKC	
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0186SYKC	Parcial
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	
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0257POYN	Parcial

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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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 de 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 superpongan 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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

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.

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	<i>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.</i>
Usos forestales	<i>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 fuera de las rondas de nacimientos, quebradas y ríos.</i>

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	<i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i>
---------------------------------	---

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Usos agroindustriales	<i>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.</i> <i>Para esta clasificación se tendrá como referente la clasificación de usos industriales realizado en el componente urbano.</i> <i>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:</i> <i>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.</i> <i>b. Al interior del predio se debe prever una zona de carga y descarga de materiales o equipos y un área de maniobras.</i> <i>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.</i> <i>d. El acceso peatonal debe ser independiente al acceso vehicular.</i>
-----------------------	--

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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	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 registrarán 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.

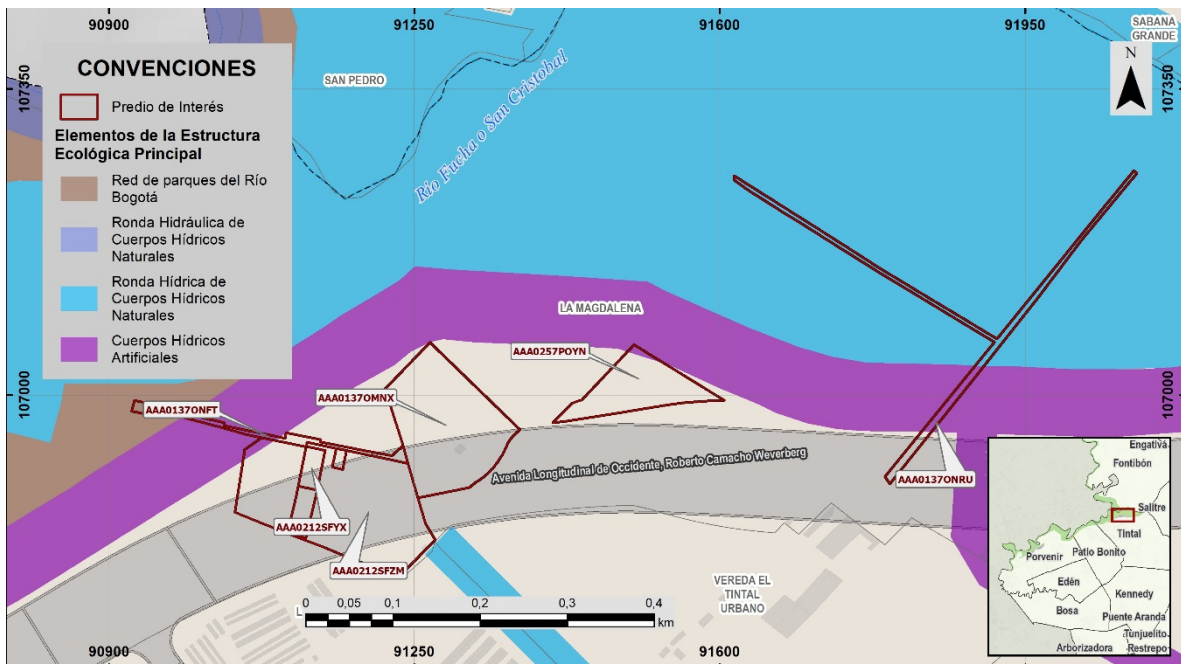
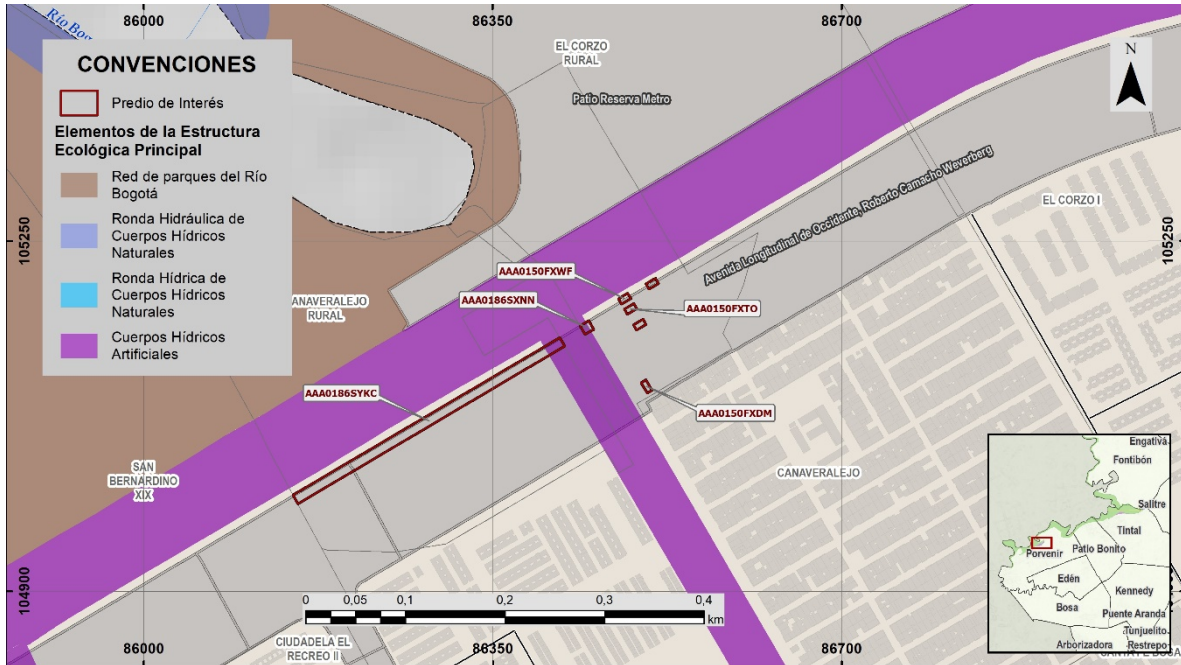
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

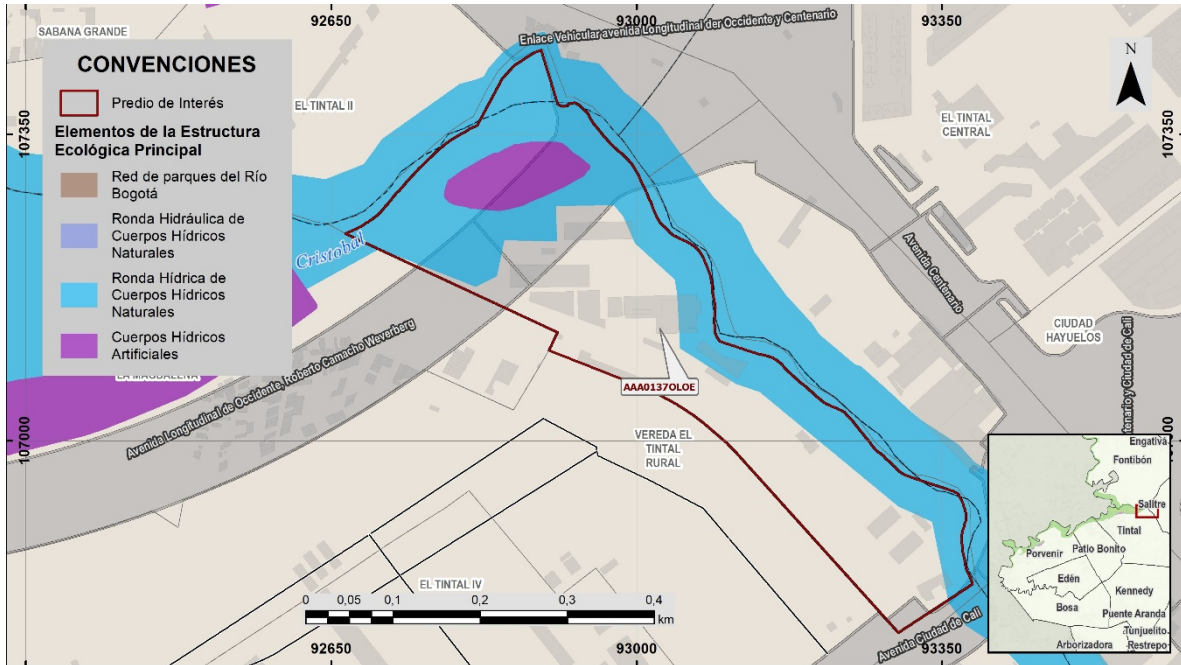


Figura 3. Elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en los predios consultados. Fuente. Base de datos cartográficos del Decreto 555 de 2021.

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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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	AAA0143YOEAE	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.

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



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.

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“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 registrarán por sus actos de declaratoria, los PEMP respectivos, o los actos administrativos expedidos por el Ministerio de Cultura, cuando apliquen.*

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

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 petionario 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 1º 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:

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

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

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.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

	CITACIÓN	FR-PRE-005
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

Bogotá D.C. 05 de julio de 2024

CIT-051-2024

Señores:
FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL FIDECOMISO
CL 10 # 91-90
Bogotá D.C.

Asunto: Citación notificación Oferta Formal de Compra

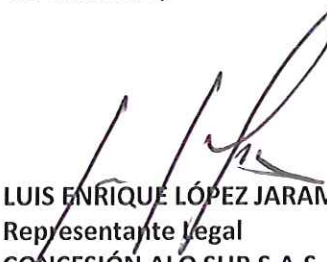
Respetados señores,

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-051-2024** el cual fue emitido por el Concesionario respecto del área a adquirir del predio ubicado en la “**CL 10 # 91-90**” Bogotá D.C., identificado con la Cédula Catastral No. **20510117500000000**, **CHIP AAA0257POZE** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-01721851** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

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.

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.002.017-2
Ministerio Concesión de Correos

CORREO CERTIFICADO NACIONAL 2024

Centro Operativo: PV.FONTIBON
Orden de servicio:

Fecha Admisión: 30/08/2024 08:56:30
Fecha Aprox. Entrega: 03/09/2024



RA492319880CO

1111
573

Valores Caudal	Nombre/ Razón Social: ALO SUR S.A.S		NIT/C.C.T.I.:		Causal Devoluciones:																										
	Dirección: CALLE 58 SUR # 104 A - 21, BARRIO EL RECUERDO SANTA FE (LOCALIDAD DE BOSA)		Teléfono: 3160250808 - Código Postal: 110711646		<table border="1"> <tr> <td>RE</td> <td>Rehusado</td> <td>C1</td> <td>C2</td> <td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td> <td>No existe</td> <td>N1</td> <td>N2</td> <td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No reside</td> <td>FA</td> <td>FA</td> <td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No reconocido</td> <td>AC</td> <td>AC</td> <td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Desconocido</td> <td>FM</td> <td>FM</td> <td>Fuerza Mayor</td> </tr> </table>		RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado	NE	No existe	N1	N2	No contactado	NR	No reside	FA	FA	Fallecido	NR	No reconocido	AC	AC	Apartado Clausurado	DE	Desconocido	FM	FM	Fuerza Mayor
	RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado																										
	NE	No existe	N1	N2	No contactado																										
NR	No reside	FA	FA	Fallecido																											
NR	No reconocido	AC	AC	Apartado Clausurado																											
DE	Desconocido	FM	FM	Fuerza Mayor																											
Referencia: Ciudad: BOGOTÁ D.C.		Depto: BOGOTÁ D.C.		Código Operativo: 1111556																											
Nombre/ Razón Social: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.		Dirección: AVENIDA EL DORADO # 89 A-51 PISO 3		Tel: 3198038354 - Código Postal: 110931357																											
Peso Físico(gramos): 200		Peso Volumétrico(gramos): 0		Peso Facturado(gramos): 200																											
Valor Declarado: \$0		Valor Flete: \$7.350		Costo de manejo: \$0																											
Valor Total: \$7.350 COP		Dice Contenedor:		Observaciones del cliente:																											
		02 SEP 2024		FIDUCIARIA CENTRAL S.A. RECIBIDO NO IMPLICA ACEPTACIÓN																											
		C.C.		Tel:																											
		Hora: 8:56		Firma nombre y cargo de quien recibe:																											
		C.C.		Tel:																											
		Hora: 8:56		Firma nombre y cargo de quien recibe:																											
		C.C.		Tel:																											
		Hora: 8:56		Firma nombre y cargo de quien recibe:																											

1111
556

PV.FONTIBON
CENTRO A



11115561111573RA492319880CO

Cristian Avila
02 SEP 2024

0402368433

Principal Bogotá D.C. Colombia (Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá) / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 870 / tel contacto: (57) 4722002. Min. Transporte Lic. de carga 0000000 del 20 de mayo de 2014/MINIC. Res. Personería Especial 0000000 del 20 de mayo de 2014/MINIC. El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web: 4-72, ingresó sus datos personales para probar la entrega del envío. Para aporcar algún reclamo: correos@correo4-72.com.co. De acuerdo a la Política de Tránsito: www.4-72.co

Número de guía: RA492319880C0

Datos del envío

Fecha de envío:
30/08/2024 08:56:30

Tipo de servicio:
CORREO CERTIFICADO NACIONAL 2024

Cantidad:
1

Peso:
200,00

Valor:
7350,00

Orden de servicio:
248851632

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:
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Ciudad:
BOGOTA D.C.

Departamento:
BOGOTA D.C.

Dirección:
AVENIDA EL DORADO # 69 A-51 PISO 3

Teléfono:
3196038354

Eventos del envío

Carta asociada:

Código envío paquete:

Quién recibe:

Envío Ida/Regreso asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
30/08/2024 8:56:30 a. m.	PV.FONTIBON	Admitido	
30/08/2024 2:33:45 p. m.	PV.FONTIBON	En proceso	
31/08/2024 4:03:59 a. m.	CTP.CENTRO A	En proceso	
2/09/2024 1:49:26 p. m.	CD.OCCIDENTE	Entregado	
2/09/2024 2:47:44 p. m.	CTP.CENTRO A	Digitalizado	