Bogotá D.C., 10 de septiembre de 2024

AVISO WEB 039-1-2024

Señores:
FIDUCIARA LA PREVISORA S.A.
Poseedora, Administradora y Vocera del Patrimonio Autónomo de los remanentes de la **Sociedad Frigorífico San Martin de Porres Ltda**
Calle 72 No 10 - 03 Piso 4, 5, 8, 9
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-060-1-2024** del 23 de agosto de 2024– correspondiente al predio **ALO-008.**

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-008**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la **"AK. 86 No. 15A-91"**, de Bogotá D.C., distinguido con la **Cédula Catastral No. 10510500110000000, CHIP AAA0137OLOE y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1009638** 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 **RA492319862CO** de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A – 4-72, la cual fue **ENTREGADA** el 2 de septiembre de 2024, adicionalmente **ALO SUR S.A.S.** en aras de garantizar el principio de publicidad, se procedió con la publicación de la citación por el termino de cinco (5) días en las páginas web www.ani.gov.co y www.alosur.com, fijada el 29 de agosto de 2024 y desfijada el 4 de septiembre de 2024, en dicha publicación y envío 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

EL REPRESENTANTE LEGAL PARA EFECTOS PREDIALES 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-060-1-2024 del 23 de agosto de 2024,** mediante la cual se efectúa el requerimiento de compra de una zona de terreno del predio identificado con la ficha predial **ALO-008,** de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la **"AK. 86 No. 15A-91"**, de Bogotá D,C, distinguido con la **Cédula Catastral No. 105105001100000000, CHIP AAA0137OLOE y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1009638** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (19.495,38 m^2).**

Que, contra la Oferta Formal de Compra **OFC-060-1-2024 del 23 de agosto 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

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-060-1-2024 del 23 de agosto 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-060-1-2024 del 23 de agosto de 2024,** copia de la Ficha Técnica Predial **ALO-008**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD- ALO-008**, 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 10-09-2024 A LAS 7.00 A.M.

DESFIJADO EL 17-09-2024 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-

Revisó: Juan Carlos Guevara Zuluaga

Bogotá D.C. 23 de agosto de 2024

OFC-060-1-2024

Señores:
FIDUCIARA LA PREVISORA S.A.
Poseedora, Administradora y Vocera del Patrimonio Autónomo de los remanentes de la **Sociedad Frigorífico San Martin de Porres Ltda**
Calle 72 No 10 - 03 Piso 4, 5, 8, 9
Bogotá D.C.

ASUNTO: OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABSCISAS**:** **EJE 1 – UF 3, Abscisa Inicial K26+033,57 I-D – Abscisa Final K26+183,17 I-D**
EJE 1 – UF 4A, Abscisa Inicial K26+183,17 I-D – Abscisa Final K26+287,43 I-D
EJE 2 – UF 3, Abscisa Inicial K26+021,45 I-D – Abscisa Final K26+270,72 I-D
EJE 3 – UF 3, Abscisa Inicial K26+000,35 I-D – Abscisa Final K26+167,03 I-D
EJE 3 – UF 4A, Abscisa Inicial K26+167,03 I-D - Abscisa Final K26+257,00 I-D
EJE 1- UF 3, Abscisa Inicial K25+985,25 D - Abscisa Final K26+033,35 D DEL PROYECTO VIAL AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE – TRAMO SUR", IDENTIFICADO CON **CÉDULA CATASTRAL 105105001100000000 CHIP AAA0137OLOE** Y **MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-1009638** 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.

Por lo descrito y toda vez que fruto de la identificación legal realizada dentro del proceso de gestión predial, se identificó a la sociedad mercantil **FIDUCIARA LA PREVISORA S.A**. identificada con el **NIT. 860.625.148-5**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, como Administradora y Vocera del Patrimonio Autónomo de los remanentes de la sociedad **Frigorífico San Martin de Porres Ltda.**, quienes de acuerdo con lo establecido en la Escritura Publica 5279 del 07 de julio de 2017 de la Notaria 38, inscrita en el folio de matrícula 50C-1009638 en la anotación No. 20, son reconocidos por los titulares de derecho y dominio como poseedora legal del predio.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario se permite informar el requerimiento de compra de una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALO-008**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la "**AK. 86 No. 15A-91"**, de Bogotá D,C, distinguido con la **Cédula Catastral No. 105105001100000000, CHIP AAA0137OLOE y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1009638** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (19.495,38 m^2),** discriminada de la siguiente manera:

UNIDAD FUNCIONAL	ÁREA (m2)
UF3	15.531,24
UF4	3.964,14
TOTAL	**19.495,38**

Adicionalmente sobre el área de terreno requerida se encuentran las siguientes construcciones, cultivos y/o especies:

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
#	**DESCRIPCIÓN**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**
M1	**Cerramiento 1:** cerramiento perimetral en malla metálica eslabonada de 2.50m de altura, soldad sobre platina de acero de ½", la cual se soporta en tubo aguas negras de 2 ½" pintados con tapón PVC tipo rosca en la parte superior, los cuales se encuentran separados cada 3.00 m; el cerramiento se soporta sobre bordillo de ladrillo de arcilla de 0.25 m de altura.	201,02	m
M2	**Traslado Equipo electroacústico:** Poste en tubo aguas negras pintado de Ø=3", con un codo del mismo diámetro del cual se soporta una campana circular de 60cm de diámetro, con base en lámina de acero y perfil metálico de 1 ½", con cerramiento en malla eslabonada calibre ¼".	1	Ud

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
#	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
M3	**Caja eléctrica:** construida en ladrillo macizo de arcilla con dimensiones 0.45m x 0.35m x 0.25m (largo x ancho x altura), con tapa de concreto de 0.45m x 0.35m x 0.10m (largo x ancho x espesor).	1	Ud
M4	**Cerramiento 2:** en tela de polipropileno, soportada en parales de madera rolliza de 0.10 m de diámetro, separados cada 3.00m a una altura promedio de 2,50m.	61,74	m

CULTIVOS Y/O ESPECIES		
DESCRIPCIÓN	CANT	UN
Sauco (Ø= 10 - 20 cm)	49	ud
Sauco (Ø= 20 - 40 cm)	21	ud
Sauco (Ø= 40 - 60 cm)	18	ud
Sauco (Ø= 60 - 80 cm)	15	ud
Sauco (Ø= 80 - 100 cm)	16	ud
Sauco (Ø= >100 cm)	7	ud
Acacia japonesa (Ø= 10 - 20 cm)	15	ud
Acacia negra (Ø= 10 - 20 cm)	16	ud
Acacia negra (Ø= 20 - 40 cm)	5	ud
Acacia baracatinga (Ø= 10 - 20 cm)	2	ud
Alcaparro doble (Ø= 10 - 20 cm)	1	ud
Lulo de perro (Ø= 10 - 20 cm)	1	ud
Chicala (Ø= 10 - 20 cm)	5	ud
Eucalipto (Ø= 10 - 20 cm)	2	ud
Eucalipto (Ø= 20 - 40 cm)	4	ud
Eucalipto (Ø= 40 - 60 cm)	2	ud
Eucalipto (Ø= 60 - 80 cm)	2	ud

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, construcciones, cultivos y/o especies es la suma de **MIL SESENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($1,068,097,178).**

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 las entidades encargadas de notariado y registro de la venta a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**.

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

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial **ALO-008**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD - PREDIO ALO-008**, 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,

ANNE CAROLINA YARA VASQUEZ
Representante Legal Para Efectos Prediales
Concesión **ALO SUR S.A.S.**
Entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE-TRAMO SUR	UNIDAD FUNCIONAL	UF3, UF4A, UF4B
CONTRATO No.:	03 de 2021		
PREDIO No.	ALO-008	SECTOR O TRAMO	CALLE 13 - RÍO BOGOTÁ
ABSC. INICIAL	VER ANEXO		
ABSC. FINAL	VER ANEXO	MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
ENRIQUE URIBE LEYVA Y OTROS	CEDULA	VER ANEXO PROPIETARIOS	MATRICULA INMOBILIARIA: 050C-01009638
	DIRECCION / EMAIL.		
	DIRECCION DEL PREDIO	AV KR 86 15A 91	CEDULA CATASTRAL: 105105001100000000

VEREDA/BARRIO:	VEREDA EL TINTAL RURAL	CLASIFICACION DEL SUELO	EXPANSION URBANA	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	BOGOTÁ D.C.			NORTE	-	VER ANEXO
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	FRIGORÍFICO	SUR	-	VER ANEXO
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	TOPOGRAFIA	0 - 7 % PLANA	ORIENTE	-	VER ANEXO
				OCCIDENTE	-	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Sauco (Ø= 10 - 20 cm)	49		ud
Sauco (Ø= 20 - 40 cm)	21		ud
Sauco (Ø= 40 - 60 cm)	18		ud
Sauco (Ø= 60 - 80 cm)	15		ud
Sauco (Ø= 80 - 100 cm)	16		ud
Sauco (Ø= >100 cm)	7		ud
Acacia japonesa (Ø= 10 - 20 cm)	15		ud
Acacia negra (Ø= 10 - 20 cm)	16		ud
Acacia negra (Ø= 20 - 40 cm)	5		ud
Acacia baracatinga (Ø= 10 - 20 cm)	2		ud
Alcaparro doble (Ø= 10 - 20 cm)	1		ud
Lulo de perro (Ø= 10 - 20 cm)	1		ud
Chicala (Ø= 10 - 20 cm)	5		ud
Eucalipto (Ø= 10 - 20 cm)	2		ud
Eucalipto (Ø= 20 - 40 cm)	4		ud
Eucalipto (Ø= 40 - 60 cm)	2		ud
Eucalipto (Ø= 60 - 80 cm)	2		ud

DESCRIPCION CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

ITEM			
	N/A		
	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0.00	m²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1	**Cerramiento 1:** cerramiento perimetral en malla metálica eslabonada de 2.50m de altura, soldad sobre platina de acero de ⅛", la cual se soporta en tubo aguas negras de 2 ½" pintados con tapón PVC tipo rosca en la parte superior, los cuales se encuentran separados cada 3.00 m; el cerramiento se soporta sobre bordillo de ladrillo de arcilla de 0.25 m de altura.	201.02	m
M2	**Traslado Equipo electroacústico:** Poste en tubo aguas negras pintado de Ø=3", con un codo del mismo diámetro del cual se soporta una campana circular de 60cm de diámetro, con base en lámina de acero y perfil metálico de 1 ½", con cerramiento en malla eslabonada calibre ¾".	1.00	Ud
M3	**Caja eléctrica:** construida en ladrillo macizo de arcilla con dimensiones 0.45m x 0.35m x 0.25m (largo x ancho x altura), con tapa de concreto de 0.45m x 0.35m x 0.10m (largo x ancho x espesor).	1.00	Ud
M4	**Cerramiento 2:** en tela de polipropileno, soportada en parales de madera rolliza de 0.10 m de diámetro, separados cada 3.00m a una altura promedio de 2,50m.	61.74	m

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 19/04/2024

Elaboró:

HERNAN E. NARIÑO JIMENEZ
INGENIERO CIVIL - M.P 68356-064092 STD

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO	123,335.00	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	19,495.38	m^2
ÁREA REMANENTE	0.00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	**19,495.38**	m^2
ÁREA SOBRANTE	103,839.62	m^2

OBSERVACIONES:

* El predio objeto de estudio se identifica con CHIP AAA0137OLOE.
* Tras la revisión del área de requerimiento, se ha identificado la presencia de una afectación de la ronda hídrica que abarca una superficie de 6.039,17 m², en concordancia con las disposiciones establecidas en el Decreto 190 de 2004 emitido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. Esta normativa establece que las rondas hídricas se delimitarán a lo largo de una franja de terreno de 30 metros de ancho a ambos lados del cauce natural del cuerpo de agua correspondiente. La fuente utilizada para obtener esta información fue la consulta de datos abiertos proporcionados por la Secretaría Distrital de Planeación, específicamente a través del sistema Hídrico ARCHIVO shape.
* La mejoras M2 la cual corresponde al Equipo electroacústico descrito en la presente ficha predial, será objeto de traslado.

E 92,567
E 92,717
E 92,867
E 93,017
E 93,167
N 107,446
N 107,296
N 107,146

ALO-007
006522010100000000
LUIS FELIPE APONTE
LAGOS Y OTRO

ÁREA REQUERIDA 2
A= 1.259,80 m²

ALO-008
105105001100000000
ENRIQUE URIBE LEYVA Y OTROS
ÁREA SOBRANTE

ÁREA SOBRANTE

RONDA HIDRÍCA ÁREA 2
A= 625,48 m²

EJE1 K25+985,25 -D

ALO-009
006522010400000000
EMPRESA DE ACUEDUCTO
Y ALCANTARILLADO DE
BOGOTÁ

RÍO FUCHA

EJE 1 K26+003,35 D

EJE1 K26+033,57 I-D

EJE2 K26+021,45 I-D

EJE3 K26+000,35 I-D

ÁREA REQUERIDA UF 3
A= 15.531,24 m²

ÁREA SOBRANTE

ALO-008
105105001100000000
ENRIQUE URIBE LEYVA Y OTROS
ÁREA SOBRANTE

EJE 1 K26+183,17 I-D

ÁREA REQUERIDA 1
A= 18.235,58 m²

ÁREA REQUERIDA UF 4A
A= 3.129,82 m²

Hacia Río Bogotá

M1 Cerra.1 Perimetral
L=128,50 m

RONDA HIDRÍCA ÁREA 1
A= 5.413,69 m²

M2 Equipo Elect.
cant.=1 ud.

M3 Caja eléctica
cant.=1 ud.

ÁREA SOBRANTE

EJE 3 K26+167,03 D

ALO-008
105105001100000000
ENRIQUE URIBE LEYVA Y OTROS
ÁREA SOBRANTE

ÁREA REQUERIDA UF 4B
A= 834,32 m²

M1 Cerra.1 Perimetral
L= 72,52 m

M4 Cerramiento 2
L= 61,74 m

EJE 1 K26+287,43 I-D

ALO-011
PB 11311
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y
ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ
E.S.P.

EJE 3 K26+257,00 I-D

EJE 2 K26+270,72 I-D

0 10 20 30 40 50 m
ESCALA 1:1500

ELABORO: HERNÁN ENRIQUE NARIÑO JIMENEZ
INGENIERO CIVIL
T.P 68356064092 STD

DIBUJO: HERNÁN ENRIQUE NARIÑO JIMENEZ
INGENIERO CIVIL
T.P 68356064092 STD

AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCDIENTE
TRAMO SUR

REVISO: JUAN JOSÉ AVENDAÑO ROJAS
INGENIERO CIVIL
T. 68202239188 STD

APROBÓ:

PROPIETARIO: ENRIQUE URIBE LEYVA Y OTROS

CUADRO DE AREAS (M2)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
19.495,38 m²	123.335,00 m²	0,00 m²	103.839,62 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: 04/2024
ESCALA: 1:1500
UNIDAD FUNCIONAL: UF3, UF4-A, UF4-B
PLANO: 1 De 2
No. CATASTRAL 105105001100000000
FICHA GRAFICA No. ALO-008

CONVENCIONES

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

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	107379.48	92906.41	
2	107376.81	92920.19	14.03
3	107375.1	92931.54	11.49
4	107368.63	92945.62	15.49
5	107360.72	92962.73	18.85
6	107349.59	92978.02	18.91
7	107343.4	92984.21	8.76
8	107337.63	92992.06	9.74
9	107331.85	92996.6	7.35
10	107328.96	93001.15	5.38
11	107318.54	93009.08	13.1
12	107307.81	93015.27	12.39
13	107292.64	93027.05	19.21
14	107288.3	93006.68	20.83
15	107287.55	93003.16	3.59
16	107310.34	92989.8	26.42
17	107297.22	92963.88	29.06
18	107287.67	92948.11	18.43
19	107273.65	92927.55	24.88
20	107252.52	92904.13	31.55
21	107225.95	92875.22	39.27
22	107170.71	92816.76	80.43
23	107169.41	92815.25	1.99
24	107172.71	92808.28	7.71
25	107186.08	92776.99	34.03
26	107192.43	92762.52	15.79
27	107198.65	92748.55	15.29
28	107203.48	92754.86	7.94
29	107226.23	92782.63	35.9
30	107245.19	92804.54	28.98
31	107263.85	92825.1	27.76
32	107280.98	92843.16	24.89
33	107348.51	92907.96	93.59
34	107360.07	92908.8	11.59
35	107364.08	92909.23	4.03
1	107379.48	92906.41	15.66
ÁREA TOTAL REQUERIDA 1 = 18.235,58 m²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
36	107462.17	92877.44	
37	107466.93	92893.08	16.35
38	107460.19	92906.87	15.35
39	107437.6	92913.71	23.61
40	107405.15	92923.54	33.9
41	107400.5	92902.92	21.14
42	107415.03	92901.4	14.6
43	107424.01	92899.21	9.25
44	107444.27	92893.28	21.1
45	107457.33	92883.12	16.55
36	107462.17	92877.44	7.46
ÁREA TOTAL REQUERIDA 2 = 1.259,80 m²			

AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE
TRAMO SUR

REVISO: JUAN JOSÉ AVENDAÑO ROJAS
INGENIERO CIVIL
T.P 68202239188 STD

APROBÓ:

Agencia Nacional de Infraestructura

alo sur sas

ELABORO: HERNÁN ENRIQUE NARIÑO JIMENEZ
INGENIERO CIVIL
T.P 68356964092STD

DIBUJO: HERNÁN ENRIQUE NARIÑO JIMENEZ
INGENIERO CIVIL
T.P 68356964092STD

PROPIETARIO:
ENRIQUE URIBE LEYVA Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS (M2)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
19.495,38 m²	123.335,00 m²	0,00 m²	103.839,62 m²	0.00 m²

FECHA ELAB.: 04/2024

ESCALA: --

UNIDAD FUNCIONAL: UF3, UFA-A, UF4-B

PLANO: 2 De 2

No. CATASTRAL: 105105001100000000

FICHA GRAFICA No.: ALO-008

2024 - 155

RT No ALO-008

DIRECCIÓN INMUEBLE

AK 86 15A 91

ALCALDÍA 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 - 512509 del 21 de Mayo de 2024
1.3. TIPO DE AVALÚO:	Adquisición Parcial
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	LOTE
1.5. CHIP:	AAA0137OLOE
1.6. CÉDULA CATASTRAL:	105105001100000000
1.7. SECTOR CATASTRAL:	105105 - VEREDA EL TINTAL RURAL
1.8. DESTINO ECONÓMICO:	Industrial
1.9. FECHA VISITA:	29/05/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. PROPIETARIO:

JULIA URIBE LEYVA
BERNARDO URIBE LEYVA
JUAN MANUEL URIBE VILLEGAS
MARIA CAROLINE URIBE CLAUZEL
ENRIQUE URIBE LEYVA
JUAN NICOLAS URIBE VILLEGAS
JUAN PABLO URIBE CLAUZEL
BEATRIZ PIEDRAHITA DE UMAÑA
AGUSTIN ESTEBAN IGNACIO URIBE LEYVA

2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: 5279 Notaría: 38 Fecha: 07/07/2017

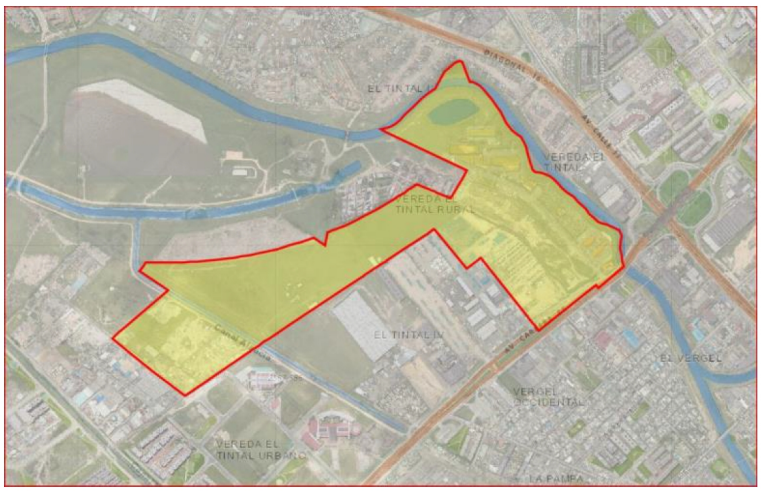
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01009638

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
INFORMACIÓN JURIDICA	Estudio de Títulos No. ALO-008 de 22/06/2023.
INFORMACIÓN DE NORMA URBANISTICA	Radicado SDP 1-2023-01945, 2-2024-40379 y Decreto 555 de 2021.
INFORMACION CATASTRAL	Certificado Catastral y SIIC
LINDEROS	Ficha predial No. ALO-008 de 19/04/2024.
AREAS	Ficha predial No. ALO-008 de 19/04/2024.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	No aplica.
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2024 - 512509

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Localización sector catastral. Fuente: mapas.bogota.gov.co

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Vereda el Tintal Rural, se ubica en la localidad octava (8) de Kennedy, de la ciudad de Bogotá D.C., limita con:

- Por el norte: Con el río Fucha, sector catastral Vereda El Tintal (205102).

- Por el oriente: Avenida Ciudad de Cali (AK 86), con los sectores catastrales El Vergel (006528), El Tintal IV (006534) y Vereda el Tintal Urbano (205101).

- Por el occidente Con el río Fucha y terrenos sin desarrollar, con los sectores catastrales El Tintal II (006522) y La Magdalena (006524).

- Por el sur: Calle 11 y AC 12, con los sectores catastrales Vereda El Tintal Urbano (205101) y El Tintal IV (006534).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por presentar usos de industria y comercio sobre este costado de la Avenida Ciudad de Cali, complementado con el uso Dotacional y predios aún sin desarrollar.

Encontramos como sitios de interés dentro del mismo sector el Frigorífico San Martín y en inmediaciones la Iglesia Cristiana Manantial, La Biblioteca Pública El Tintal, el Centro Comercial Hayuelos y la Universidad Agustiniana, entre otros.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e intermediaciones, se observa una ascendente actividad edificadora, en la que se encuentran varios proyectos sobre la Avenida Ciudad de Cali, dirigidos a la construcción de viviendas multifamiliares en los lotes disponibles.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto Distrital 551 del 28 de 2019, el predio con chip AAA0137OLOE no tiene asignado estrato socioeconómico. Se aclara que el estrato 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 buenas, debido a que cuenta con vías por donde circula el transporte público y vehicular, en su mayoría de dos carriles que se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, que conectan el sector con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez comunican con el norte, centro, oriente y occidente de la ciudad.

Se destacan: La Avenida Calle (AC 17), está dispuesta por dos calzadas de dos y tres carriles, circulación en sentido Oriente - Occidente y viceversa, se encuentra en buen estado de conservación; Avenida Ciudad de Cali (AK 86), actualmente está dispuesta por dos calzadas de dos y tres carriles, circulación en sentido Norte-Sur y viceversa, se encuentra en buen estado de conservación. Existen otras vías que comunican al sector como la Calle 15 (CL 15) la cual está compuesta por dos calzadas de dos carriles en buen estado de conservación; la Calle 16C (CL 16C), la cual está compuesta de una calzada con dos carriles en buen estado de conservación, entre otras.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, líneas de teléfonos públicos y privados. También, cuenta con alumbrado público, servicio de aseo, recolección de basuras y, el transporte público urbano de acceso al sector es bueno.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá-POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El predio presenta áreas aproximadas en suelo de Expansión Urbana (81,23%), Rural (16,93%) y Urbano (1,84%).

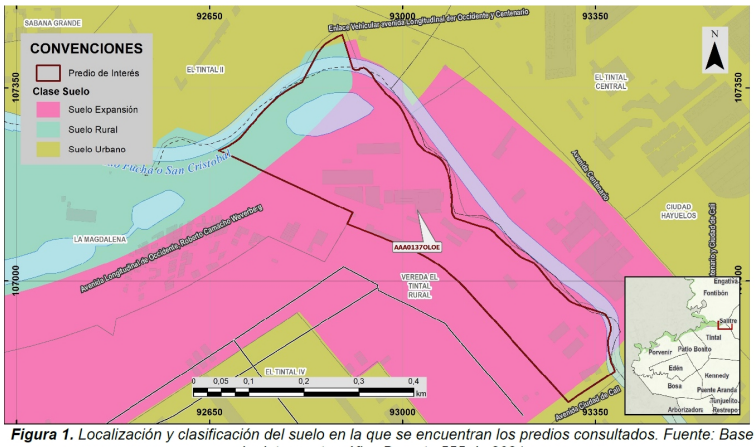


Figura 1. *Localización y clasificación del suelo en la que se encuentran los predios consultados. Fuente: Base de datos cartográfica Decreto 555 de 2021.*

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

El predio limita con el río Fucha, componente del sistema hídrico de la Estructura Ecológica Principal, por lo que presenta afectación parcial asociada a su Ronda Hidráulica (estimada); igualmente, contiene suelos de protección asociados al cuerpo de agua artificial Bogotá 100 localizado dentro de sus límites.

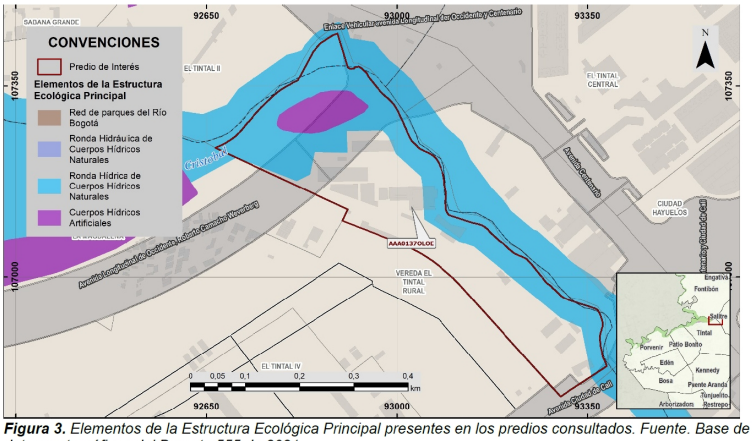


Figura 3. *Elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en los predios consultados. Fuente. Base de datos cartográficos del Decreto 555 de 2021.*

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

2.1. Cuerpos Hídricos Artificiales.

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

"Artículo 63. Cuerpos Hídricos Artificiales. Se componen de los siguientes elementos en suelo rural, urbano y de expansión urbana:

1. Vallados: corresponden a drenajes lineales artificiales que tienen como función soportar y conducir aguas pluviales hacia áreas protegidas y corredores ecológicos, contribuyen a la conectividad ecológica y no tienen ronda hídrica, según el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Pueden estar localizados en suelo de expansión urbana o rural.

2. Humedales artificiales: Son una tecnología creada como consecuencia de la influencia humana directa, diseñada para imitar los procesos que ocurren en los humedales naturales, donde se utilizan plantas y suelos nativos y sus microorganismos asociados, para mejorar la calidad del agua y proveer un beneficio ambiental y social.

3. Canales: Son cauces artificiales que conducen aguas lluvias.

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

(...)

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

Parágrafo 4. Para el manejo y operación de los canales artificiales y teniendo presente lo dispuesto por el Decreto Nacional 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017, o las

normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se permiten las actividades de operación y mantenimiento hidráulico por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cumpliendo lo mencionado en el presente Plan y sin ningún permiso adicional por parte de entidades distritales.

(...)

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

2.2. Ronda Hídrica de Cuerpos Hídricos Naturales.

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

"Artículo 60. Sistema Hídrico. El Sistema Hídrico del Distrito Capital es una categoría del componente de áreas de especial importancia ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal, el cual está compuesto por los cuerpos y corrientes hídricas naturales y artificiales y sus áreas de ronda, los cuales son:

1. Nacimientos de agua y sus rondas hídricas.
2. Ríos y quebradas y sus rondas hídricas.
3. Lagos y lagunas.
4. Humedales y sus rondas hídricas.
5. Áreas de recarga de acuíferos.
6. Cuerpos hídricos naturales canalizados y sus rondas hídricas.
7. Canales artificiales.
8. Embalses.
9. Vallados.

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

Artículo 61. Armonización de definiciones y conceptos en el marco del acotamiento de cuerpos

hídricos. Para efectos de los procesos de acotamiento de cuerpos hídricos del Distrito Capital, se armonizarán las definiciones señaladas en el Decreto Nacional 2245 de 2017, o la que lo modifique, adicione o sustituya, así:
(...)

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

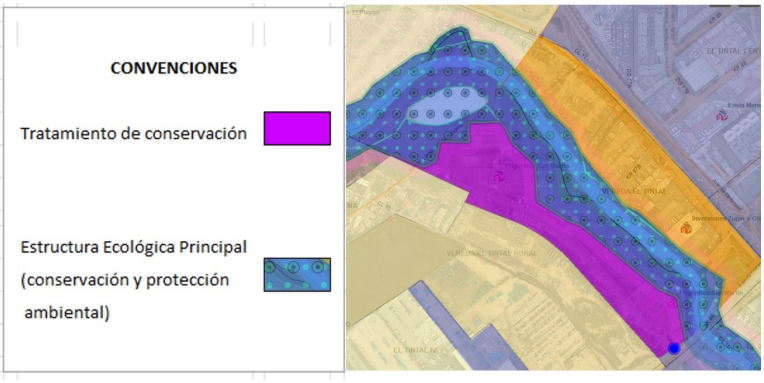
(...)

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

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

TRATAMIENTO Y AREA DE ACTIVIDAD

Exceptuando estas áreas para la conservación y protección ambiental, el predio tiene asignado el Tratamiento de Conservación y se localiza en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos AAGSM.



5.1. USOS PRINCIPALES

Comercio y Servicios: Servicios de oficinas y servicios de hospedaje. Servicios Logísticos.

Industrial: Producción Artesanal, Industria Liviana, Industria Mediana.

Dotacional.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio y Servicios: Comercio y servicios basicos, Servicios al automovil, Servicios Especiales.

Dotacional.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Residencial: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Colectiva, Habitacionales con servicios.

Industrial: Industria Pesada.

Dotacional.

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Articulo 243 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la

implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticas (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos 245.Acciones de mitigación de impactos ambiéntales (MA) y 248.Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Se pudo verificar que el predio cuenta con plano urbanístico denominado "EL TINTALITO" - Frigorífico San Martin de Porres Ltda, plano K15/4-00 incorporado oficialmente mediante Resolución 488 de 15 de octubre de 1991.

Area bruta	:	138.906.74 M2.
Total Cesiones	:	53.236.67 M2.
Zonas Verdes y comunales de cesión	:	13.628.78 M2.
Vias locales de cesión	:	14.603.65 M2.
Area útil	:	57.437.66 M2.

Imagen 3. Areas señaladas en la Resolucion 488 de 1991

No obstante, se verificó tanto en el DADEP, como el folio de matrícula que el predio no ha entregado las áreas correspondientes a las obligaciones adquiridas al momento de su desarrollo urbanístico. Teniendo en cuenta lo anterior y lo reglamentado en el articulo 1 del Decreto 1783 de 2021:

"Artículo 1°. Adiciónense y modifíquense las siguientes definiciones al artículo 2.2.1.1. del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, las cuales quedarán así:

Área o predio urbanizado: Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, o se acredite que realizó la compensación de estas obligaciones por otros mecanismos debidamente autorizados por la autoridad competente según las normas en virtud de las cuales fueron expedidas. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4° del artículo 2.2.6.1.1.7 del presente decreto.", se puede establecer que el predio no cumplió con su proceso urbanístico por lo tanto le aplica el tratamiento de desarrollo de acuerdo al Articulo 274 del Decreto 555 de

2021.

""Artículo 274.Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo. El ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo es el señalado en el Mapa n.° CU-5.1 "Tratamientos urbanísticos" del presente Plan.

Así mismo, incluye las siguientes áreas:

1.Predios localizados en suelo de expansión urbana."

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".

No obstante, se solicitó aclaración de la norma urbanistica a la Secretaría Distrital de Planeación, la cual bajo radicado 2-2024-40379 presente las siguientes conclusiones normativas:

"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.". Consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC de la entidad, se encuentra que el predio presenta áreas aproximadas en suelo de Expansión Urbana (81,23%), Rural (16,93%) y Urbano (1,84%)."

"De otra parte, el predio limita con el río Fucha, componente del sistema hídrico de la Estructura Ecológica Principal, por lo que presenta afectación parcial asociada a su Ronda Hidráulica (estimada); igualmente, contiene suelos de protección asociados al cuerpo de agua artificial Bogotá 100 localizado dentro de sus límites. Exceptuando estas áreas para la conservación y protección ambiental, el predio tiene asignado el Tratamiento de Conservación y se localiza en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos AAGSM"

"Así las cosas, si bien existen 6 licencias de construcción expedidas con posterioridad y con las que se habría hecho uso de los derechos urbanísticos aprobados, dado que no se cumplieron integralmente las obligaciones determinadas en la Resolución Distrital 488 de 1991, consideramos que el predio en consulta no se encuentra urbanizado, según lo determinado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.1.1:

"Área o predio urbanizado: Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo
4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto (...)""

"De los elementos de análisis aquí expuestos, se observa que no se halla información que acredite en el predio consultado la calidad de área urbanizada, aun habiéndose obtenido previa licencia de urbanismo, hoy vencida. Dado que el predio se encuentra localizado en Suelo de Expansión Urbana, las actuaciones urbanísticas en aplicación del Tratamiento de Desarrollo se deben efectuar a través de la formulación y adopción de un Plan Parcial, según se indica en el artículo 277, numeral 1 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Complementariamente, para este caso de predio no urbanizado, señalado en la cartografía oficial con otro tratamiento (Tratamiento de Conservación), se debe cumplir con las normas

volumétricas y de edificabilidad del tratamiento asignado, y con las obligaciones urbanísticas en términos de cargas locales y generales del Tratamiento de Desarrollo, de acuerdo con lo determinado por el artículo 281, parágrafo 2 (Ibídem)"

Con lo anterior se concluye que se trata de un predio urbanizable no urbanizado, con tres clasificaciones del suelo. Es de anotar que el área requerida corresponde a 19.495.38 m². Dicha área se encuentra distribuida de la siguiente manera:

SUELO DE EXPANSIÓN NO PROTEGIDO 1.601,22 m².
SUELO DE EXPANSIÓN PROTEGIDO 17.244,84 m².
SUELO URBANO PROTEGIDO 649,32 m².

Es importante mencionar en este numeral que, parte del predio objeto de estudio y valoración se encuentra inmerso en el área de expansión urbana de la ciudad, por lo tanto, NO puede apropiarse de los usos urbanos hasta tanto no se adopte el correspondiente instrumento de Plan Parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.

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 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".

Reserva para la Movilidad De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.5 Reservas de la estructura funcional y del cuidado, el predio se encuentra sobre un área de Reserva que corresponde a la Av. Longitudinal de Occidente.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

Lote de terreno y construcciones, donde actualmente funciona el Frigorifico San Martín de

Porres.

Es de anotar que la franja de adquisición se encuentra sobre el siguiente abcisado:

EJE 1 - UF3 Abscisa Inicial K26+033,57 I-D - K26+183,17 I-D Abscisa Final
EJE 1 - UF4A Abscisa Inicial K26+183,17 I-D - K26+287,43 I-D Abscisa Final
EJE 2 - UF3 Abscisa Inicial K26+021,45 I-D - K26+270,72 I-D Abscisa Final
EJE 3 - UF3 Abscisa Inicial K26+000,35 I-D - K26+167,03 I-D Abscisa Final
EJE 3 - UF4A Abscisa Inicial K26+167,03 I-D - K26+257,00 I-D Abscisa Final
EJE 1 - UF3 Abscisa Inicial K25+985,25 I-D - K26+033,35 I-D Abscisa Final

El uso actual que presenta el inmueble es Industrial de forma predominante. Presenta construcciones para el uso, no obstante en la franja a adquirir no presenta construcciones.



Ubicación inmueble. Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/

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

LINDEROS GENERALES:

Son los contenidos en la Escritura Pública de Compraventa No. 47 del 22 de enero de 2013 de la Notaria 31 de Bogotá D. C., y se encuentran determinados así:

"Partiendo hacia el nororiente del Mojón número uno (1), situado en la esquina suroriental del

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

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

lote, al Mojón número dos (2), en extensión de aproximados ciento veintiséis metros (126.00 mtrs), con camino que conduce a Corabastos; del Mojón número dos (2), bordeando el cauce del Rio Fucha, hasta el extremo noroccidental, donde toma el viejo cauce del mismo rio, para luego, en dirección occidental, volver a tomar el actual cauce hasta encontrar el Mojón número tres (3); de este Mojón , en dirección oriental, en doscientos sesenta metros (260.00 mtrs) aproximadamente, cerca de por medio, con propiedad que es, o fue, de E. Giraldo hasta el Mojón número cuatro (4); de este Mojón, en dirección al sur, hasta el Mojón número cinco (5) y en treinta y seis metros (36.00 mtrs) aproximados, con propiedad que es, o fue, del mismo E. Giraldo; del Mojón número cinco (5), en dirección oriental y en ciento cincuenta y ocho metros (158,00 mtrs) aproximadamente, al Mojón número seis (6); de este Mojón, en dirección suroriental y en sesenta y cinco metros (65.00 mtrs.) aproximados, hasta el Mojón número siete (7); de este Mojón, en trescientos doce metros (312.00 mtrs) aproximados, hasta el Mojón número uno (1), punto de partida y encierra, lindando en toda la extensión comprendida entre los Mojones cinco (5), seis (6) y siete (7) hasta llegar al Mojón número uno (I), con el resto del inmueble"

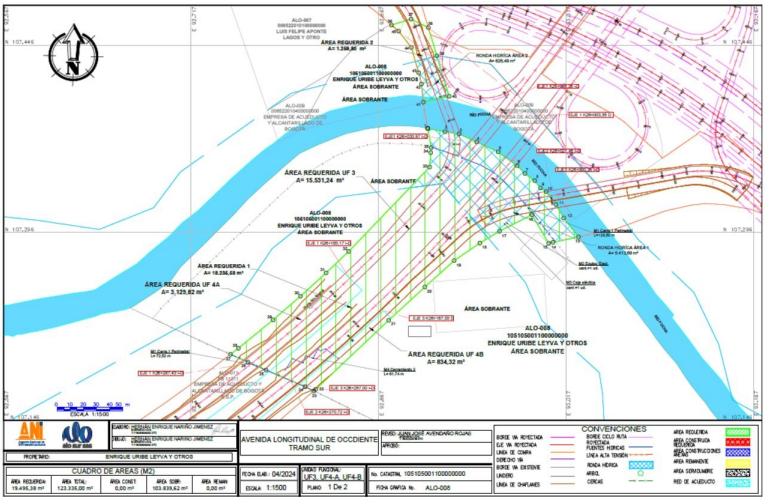
LINDEROS AREAS REQUERIDAS:

AREA REQUERIDA 1:

NORTE: En 154,70 m con RÍO FUCHA (P1 - P13).
ORIENTE: En 276,45 m con ENRIQUE URIBE LEYVA Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P13 - P23).
SUR: En 72,82 m con EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ)(P23 - P27).
OCCIDENTE: En 250,34 m con ENRIQUE URIBE LEYVA Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P27 - P35) (P35 - P1).

AREA REQUERIDA 2:

NORTE: En 31,70 m con LUIS FELIPE APONTE LAGOS Y OTRO (P36 - P38).
ORIENTE: En 57,51 m con LUIS FELIPE APONTE LAGOS Y OTRO (P38 - P39) / EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ (P39 - P40).
SUR: En 21,14 m con RÍO FUCHA (P40 - P41).
OCCIDENTE: En 68,96 m con ENRIQUE URIBE LEYVA Y OTROS (ÁREA SOBRANTE) (P41 - P45) (P45 - P36).



Linderos del inmueble. Fuente: CONCESIONARIA ALO SUR SAS

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular

6.5. FRENTE

En 126 metros.

6.6. FONDO

En 260 metros.

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	19495.38
SOBRANTE	103839.62
ÁREA TOTAL	**123335.00**

ÁREA REQUERIDA 1 = 18,235.58 m²
ÁREA REQUERIDA 2 = 1,259.80 m²

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural.

6.9. VIAS

Vías buenas

6.10. AGUAS

Zonas con aguas abundantes.

6.11. CLASIFICACIÓN DE LAS TIERRAS POR SU CAPACIDAD DE USO

UCP: IVhs-1
Clase: IV; IVpc
Subclase: hs
UCS: RLOa, RMOa, RMOb
Principales Características: N/A
Principales Limitantes: Inundaciones ocasionales y drenaje imperfecto; en sectores se presentan bajas precipitaciones durante un semestre
Usos Recomendados: Ganadería semintensiva para producción de leche y agricultura de subsistencia y semicomercial con cultivos transitorios
Prácticas de Manejo: Construcción de canales de drenaje, especialmente en épocas de invierno, evitar el sobrepastoreo de ganado
Grupo de Manejo: 1,

Fuente: IGAC - Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Año: 2001 Escala: 1:100.000

6.12. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA

Símbolo: 06FSaih-55
Clase de AHT: 06
Unidad climática: FS - Frío Seco
Pendiente: a
Forma de la pendiente: Ligeramente plano (Forma Simple)
Erosión hídrica: No hay
Erosión eólica: No hay

Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por Inundación: i - Inundaciones
Fase por Encharcamiento: No se presenta
Fluctuación del nivel freático: h - Fluctuación del nivel freático
Profundidad efectiva: No se presenta
Horizontes densicos: No se presenta
Fragmentos gruesos en el perfil: No se presenta
Pedregosidad superficial: No se presenta
Limitante por Rocosidad: No se presenta
Limitante por Sodicidad: No se presenta
Limitante por Salinidad: No se presenta
Contenido de yeso: No se presenta
Drenaje artificial: No aplica por metodología
Acidez intercambiable: No aplica por metodología
Misceláneos y otros: No se presenta
Valor potencial: 55
Observaciones: Suelos de depósitos clásticos hidrogénicos; texturas mediana/ finas, moderada/ gruesas, medias y finas, pobre, bien e imperfecta/drenados, superficiales; moderada/profundos y profundos; fertilidad química baja, moderada y alta

Fuente: Información IGAC.

6.13. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

Unidad Fisiográfica 1:

Topografía: 0-7%
Norma: Suelo de Expansión No Protegido.

Unidad Fisiográfica 2:

Topografía: 0-7%
Norma: Suelo de Expansión Protegido.

Unidad Fisiográfica 3:

Topografía: 0-7%
Norma: Suelo Urbano Protegido.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Es de resaltar que dentro de la franja de adquisición no presenta construcciones afectadas.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
M4 CERRAMIENTO 2	M	61.74
M1 CERRAMIENTO 1	M	201.02
M3 CAJA ELECTRICA	UN	1.00

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 inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de terreno, se aplicó 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".

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

Método de Costo de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.4. PARA EL VALOR DE CULTIVOS

Para avaluar un cultivo permanente se deben considerar tres periodos o ciclos vegetativos, a saber:

DESARROLLO: Desde la siembra hasta el inicio de la producción.
PRODUCCIÓN: Ciclo Productivo: desde la iniciación de la producción hasta el descarte o sustitución de plantas.
DECADENCIA: a partir del momento en que la planta requiere ser remplazada o renovada, pero con alguna producción.

A partir de dicha categorización, para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, de sombrío, maderables y especies nativas de nacimiento natural y espontaneo, se ha elaborado una investigación en campo con el fin de obtener la estimación comercial de dichos elementos.

Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones realizadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores

individuales en el caso concreto.

Con relación a las especies vegetales de nacimiento espontaneo, considerando que no es posible determinar su valor por costo de reposición, se han consultado sus usos medicinales y ornamentales, con apoyo del banco de datos elaborado por nuestra corporación, aplicado en estudios anteriores, que permite establecer los costos históricos para dichas especies en la región; todo lo anterior con el fin de viabilizar la adopción de valores finales en dichas especies.

Teniendo en cuenta la extensión del citado estudio, no se ha incorporado en su totalidad al presente informe valuatorio, procediendo a transcribir únicamente lo pertinente a las especies requeridas.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

EXPANSIÓN NO PROTEGIDO

Una vez consultado el plano CG-2.1 "Clasificación del Suelo" del decreto Distrital 555 de 2021, se pudo establecer que el predio se encuentra dentro de las áreas de expansión urbana, rural y urbana las cuales se discriminan de la siguiente forma:

Expansión Urbana (81,23%)
Rural (16,93%)
Urbano (1,84%)

De forma concomitante, como se mencionó en el capitulo normativo, parte del predio se encuentra sobre la Estructura Ecológica Principal.

Dado que se trata de una adquisición parcial a continuación se establecen las clasificaciones del suelo para el área requerida:

TIPO	CLASIFICACION DEL SUELO	AREA M²
AREA REQUERIDA	EXPANSIÓN URBANA NO PROTEGIDO	1604.22
	EXPANSIÓN URBANA PROTEGIDO	17241.84
	URBANO PROTEGIDO	649.32
	TOTAL	19495.38

Teniendo en cuenta lo anterior es necesario establecer la metodología para cada clasificación del suelo.

EXPANSION URBANA NO PROTEGIDO

Los suelos que se encuentran en el área de expansión urbana no pueden apropiar usos urbanos hasta tanto no se reglamente el correspondiente Plan Parcial, por lo tanto, la única actividad que pueden desarrollar es la agrícola y de forma concomitante, el artículo 24 "Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana" de la Resolución 620 de 2008, indica 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".

Bajo lo anterior fue necesario elaborar un estudio de mercados con predios ubicados en el sector 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 sobre esta cinco (5) ofertas de venta de fincas con actividad agrícola en el municipio de Tenjo.

No	Dirección	MUNICIPIO	Valor venta	Valor negociado	%Negociación	Área terreno (M²)	Valor Terreno ($/M²)
1	FINCA VEREDA CHICE - TENJO	TENJO	$ 8,000,000,000	$ 7,900,000,000	1.27%	252,800	$ 31,072
2	FINCA POVEDA II -TENJO (COLINAS VERDES)	TENJO	$ 3,675,000,000	$ 3,600,000,000	2.08%	73,000	$ 34,263
3	FINCA VEREDA CHINCE - TENJO	TENJO	$ 9,000,000,000	$ 8,800,000,000	2.27%	256,000	$ 34,148
4	FINCA VEREDA CARRASQUILLA - TENJO	TENJO	$ 10,878,000,000	$ 10,000,000,000	8.78%	268,800	$ 35,985
5	FINCA VEREDA POVEDA - TENJO	TENJO	$ 1,300,000,000	$ 1,200,000,000	8.33%	30,550	$ 35,888

MEDIA	$ 34,271
DESVIACIÓN ESTANDAR	$1,988
COEFICIENTE VARIACIÓN	5.80%
LIMITE INFERIOR	$ 32,284
LIMITE SUPERIOR	$ 36,259
VALOR ADOPTADO	**$ 34,300**

La investigación de mercado arrojó los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 5,80%, el límite inferior es de $32.284/m² el límite superior es de $36.259/m² y un valor promedio de $34.271/m².

Con base en lo anterior se adopta como valor del metro cuadrado de terreno en área de expansión urbana $34.300.

Ahora bien, como el predio presenta algunas adecuaciones, se realizó el cálculo del costo de estas, el cual debe ser sumado al valor del terreno. El valor de las adecuaciones por m² se determinó en $36,000. Por lo anterior, al valor obtenido del terreno de $34,300, le sumamos el valor de las adecuaciones de $36,000 por m², razón por la cual, se obtiene un valor final de $70,300 por m² para terreno.

EXPANSION URBANA PROTEGIDO

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 (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 del terreno (VTT).

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

VTT = VHSA*ATSA + VHSP*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 VHSP, teniendo en cuenta que las demás variables son conocidas. Dichas operaciones se aplicaron para las 9 ofertas, hallando VHSP. El análisis que se realizó para varios sectores rurales, con el fin de establecer las tendencias y explicación del comportamiento, los datos finales se exponen a continuación:

ANEXO MERCADO OFERTAS RURALES

ID CENSO	MUNICIPIO VEREDA	VALOR OFERTA	ÁREA DE TERRENO (Ha)	VALOR TOTAL CONSTRUC.	% SUELO APROVECHABLE	VALOR HA APROVECHABLE	VALOR TERRENO APROVECHABLE	VALOR TOTAL PROTECCION	VALOR HA PROTECCION	% SUELO PROTEGIDO
DR_005	VEREDA LAS AURAS FINCA LA CASCADA USME-SUMAPAZ	$ 180,000,000	11.30	$ 1,350,000	**60%**	**$ 22,000,000.00**	**$ 149,160,000.00**	**$ 29,490,000.00**	**$ 6,524,336.28**	**29.7%**
DR_013	VEREDA CHISACA FINCA LAS DELICIAS USME	$ 110,000,000	2.88	$ 8,800,050	**80%**	**$ 40,000,000.00**	**$ 92,160,000.00**	**$ 9,039,950.00**	**$ 15,694,357.64**	**39.2%**
DR_014	VEREDA PASQUILLA FINCA EL PORVENIR USME	$ 305,000,000	7.00	$ 0	**79%**	**$ 50,000,000.00**	**$ 276,500,000.00**	**$ 28,500,000.00**	**$ 19,387,755.10**	**38.8%**
DR_023	VEREDA CALDERA CHIPAQUE	$ 600,000,000	8.32	$ 44,000,000	**93%**	**$ 70,000,000.00**	**$ 541,632,000.00**	**$ 14,368,000.00**	**$ 24,670,329.67**	**35.2%**
DR_034	VEREDA QUIBA ALTO CIUDAD BOLIVAR	$ 1,400,000,000	19.20	$ 0	**86.67%**	**$ 80,000,000.00**	**$ 1,331,251,200.00**	**$ 68,748,800.00**	**$ 26,861,715.43**	**33.6%**
DR_019	VEREDA CALDERA CHIPAQUE	$ 165,000,000	3.20	$ 0	**20.00%**	**$ 110,000,000.00**	**$ 70,400,000.00**	**$ 94,600,000.00**	**$ 36,953,125.00**	**33.6%**
DR_041	VEREDA EL OLARTE USME	$ 1,150,000,000	12.80	$ 33,300,000.00	**62.00%**	**$ 115,000,000.00**	**$ 912,640,000.00**	**$ 204,060,000.00**	**$ 41,953,125.00**	**36.5%**
DR_044	COSTADO ORIENTAL QUEBRADA SANTA HELENA	$ 800,000,000	7.00	$ 70,000,000.00	**85.00%**	**$ 115,000,000.00**	**$ 684,250,000.00**	**$ 45,750,000.00**	**$ 43,571,428.57**	**37.9%**
DR_002	VEREDA LA REQUILINA USME	$ 180,000,000	1.00	$ 75,600,000.00	**79.00%**	**$ 120,000,000.00**	**$ 94,800,000.00**	**$ 9,600,000.00**	**$ 45,714,285.71**	**38.1%**

Fuente: Estudio UAECD elaboración propia

Se logró establecer que existe una relación entre VHSP y VHSA, como se muestra ulteriormente, que oscila entre el 29.7% y 39.2%, el 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.

Con respecto al VHSA, se tomó el valor hallado en el estudio del Suelo Rural y que se aplicó al Suelo de Expansión Urbana No Protegido, el cual fue de $34.300 por m² o $343.000.000 por Ha. Aplicando y despejando la ecuación, se determinó que el VHSP (Valor Hectárea Suelo Protegido) es de $134.456.000 por Ha.

VHSP = VHSA*R
VHSP = $343.000.000 * 39.20%
VHSP = $134.456.000

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 $13.400/m².

Ahora bien, como el predio presenta algunas adecuaciones, se realizó el cálculo del costo de estas, el cual debe ser sumado al valor del terreno. El valor de las adecuaciones por m² se determinó en $36,000. Por lo anterior, al valor obtenido del terreno de $13,400, le sumamos el valor de las adecuaciones de $36,000 por m², razón por la cual, se obtiene un valor final de $49,400 por m² para terreno.

URBANO PROTEGIDO

Partiendo de la premisa, que el valor comercial de un inmueble está asociado a la capacidad de renta que puede percibir, se desarrolla el esquema comparativo de acuerdo con las condiciones normativas del sector en el que se inscribe parte del predio en estudio.
Se parte de la condición de localización del inmueble dentro del Suelo Urbano, el cual podría

acceder eventualmente a usos urbanos, generando una ventaja comparativa sobre terrenos con vocación netamente agropecuaria adyacentes.

Sin embargo, el régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción generada por la declaración de suelo protegido (Zona de Manejo y Preservación Ambiental), donde solo se pueden observar usos asociados a la preservación y conservación ambiental; los cuales son de vital importancia para el desarrollo de usos urbanos, buscando urbanizaciones con entornos de calidad asociados a la infraestructura tanto urbana como de amortiguación de los cuerpos de agua.

A diferencia de las áreas rurales adyacentes en las que se permiten actividades agropecuarias, el régimen de usos del área en estudio limita totalmente las posibilidades de urbanización o desarrollo de usos con alguna rentabilidad. Pero es muy importante anotar que la condición de ubicación e influencia de la colindancia con desarrollos urbanos genera ventajas de acceso a infraestructura y localización, con respecto a las áreas con vocación agropecuaria.

Es muy importante anotar que, de acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente al casco urbano de Bogotá, se deben tomar como base comparativa los segmentos de predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre -donde se observan usos de tipo urbano. De esta manera se logra obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de uso y localización urbanas.

En síntesis, para estructurar la base comparativa se debe tomar como referente el mercado de inmuebles localizados en áreas rurales adyacentes, con vocación y explotación netamente agropecuaria, con la mínima influencia posible de desarrollos urbanos y sistemas viales básicos. Esto con el fin de depurar un intervalo con condiciones similares de rentabilidad, y evitar adoptar valores de tierras con mayores vocaciones agrícolas o afectadas por la incidencia de condiciones urbanas.

Teniendo en cuenta el mercado inmobiliario presentado anteriormente se adopta como valor del metro cuadrado de terreno en área suelo urbano protegido $34.300.

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS

Soporte de valores de cultivos y especies.

Nombre Común	HC	DAP (m)	Área Basal (m²)	Vol Comercial	VALOR CALCULADO	VALOR ADOPTADO
Sauco (Ø= 10 - 20 cm)	1	0.15	0.02	0.01	$ 1,378.37	$ 1,400
Sauco (Ø= 20 - 40 cm)	1.5	0.25	0.05	0.05	$ 5,743.22	$ 5,700
Sauco (Ø= 40 - 60 cm)	1.5	0.50	0.20	0.19	$ 22,972.90	$ 23,000
Sauco (Ø= 60 - 80 cm)	2	0.70	0.38	0.50	$ 60,035.84	$ 60,000
Sauco (Ø= 80 - 100 cm)	2	0.90	0.64	0.83	$ 99,242.91	$ 99,200
Sauco (Ø= >100 cm)	2.5	1.00	0.79	1.28	$ 153,152.64	$ 153,200
Acacia japonesa (Ø= 10 - 20 cm)	1.5	0.15	0.02	0.02	$ 2,067.56	$ 2,100
Acacia negra (Ø= 10 - 20 cm)	1.5	0.15	0.02	0.02	$ 2,067.56	$ 2,100
Acacia negra (Ø= 20 - 40 cm)	2	0.30	0.07	0.09	$ 11,026.99	$ 11,000
Acacia baracatinga (Ø= 10 - 20 cm)	1.5	0.15	0.02	0.02	$ 2,067.56	$ 2,100
Alcaparro doble (Ø= 10 - 20 cm)	1.5	0.15	0.02	0.02	$ 2,067.56	$ 2,100
Lulo de perro (Ø= 10 - 20 cm)	1	0.15	0.02	0.01	$ 1,378.37	$ 1,400
Chicala (Ø= 10 - 20 cm)	1	0.15	0.02	0.01	$ 9,418.89	$ 9,400
Eucalipto (Ø= 10 - 20 cm)	3	0.15	0.02	0.03	$ 28,256.66	$ 28,300
Eucalipto (Ø= 20 - 40 cm)	5	0.30	0.07	0.23	$ 188,377.75	$ 188,400
Eucalipto (Ø= 40 - 60 cm)	7	0.50	0.20	0.89	$ 732,580.14	$ 732,600
Eucalipto (Ø= 60 - 80 cm)	9	0.70	0.38	2.25	$ 1,846,101.95	$ 1,846,100

Valor especies y cultivos.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Método de Costo de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver anexo: PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc = {Ct -D}+Vt

En donde:

Vc = Valor comercial.
Ct = Costo total de la construcción.
D = Depreciación.
Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

1.00 Nuevo, no requiere reparación.
2.00 Requiere reparaciones de poca importancia.
3.00 Necesita reparaciones sencillas.
4.00 Necesita importantes reparaciones.
5.00 Para demolición.

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
M4 CERRAMIENTO 2	M	2	2.52%	$226.80	$9,000.00	$9,000.00
M1 CERRAMIENTO 1	M	2	2.52%	$9,021.60	$358,000.00	$349,000.00
M3 CAJA ELECTRICA	UN	2	2.52%	$7,383.60	$293,000.00	$286,000.00

Para las otras construcciones se estimó el presupuesto del costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios del método de Factor de Heidecke por estado de conservación.

9.4. VALOR DE CULTIVOS

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS

Soporte de valores de cultivos y especies.

Nombre Común	HC	DAP (m)	Área Basal (m²)	Vol Comercial	VALOR CALCULADO	VALOR ADOPTADO
Sauco (Ø= 10 - 20 cm)	1	0.15	0.02	0.01	$ 1,378.37	$ 1,400
Sauco (Ø= 20 - 40 cm)	1.5	0.25	0.05	0.05	$ 5,743.22	$ 5,700
Sauco (Ø= 40 - 60 cm)	1.5	0.50	0.20	0.19	$ 22,972.90	$ 23,000
Sauco (Ø= 60 - 80 cm)	2	0.70	0.38	0.50	$ 60,035.84	$ 60,000
Sauco (Ø= 80 - 100 cm)	2	0.90	0.64	0.83	$ 99,242.91	$ 99,200
Sauco (Ø= >100 cm)	2.5	1.00	0.79	1.28	$ 153,152.64	$ 153,200
Acacia japonesa (Ø= 10 - 20 cm)	1.5	0.15	0.02	0.02	$ 2,067.56	$ 2,100
Acacia negra (Ø= 10 - 20 cm)	1.5	0.15	0.02	0.02	$ 2,067.56	$ 2,100
Acacia negra (Ø= 20 - 40 cm)	2	0.30	0.07	0.09	$ 11,026.99	$ 11,000
Acacia baracatinga (Ø= 10 - 20 cm)	1.5	0.15	0.02	0.02	$ 2,067.56	$ 2,100
Alcaparro doble (Ø= 10 - 20 cm)	1.5	0.15	0.02	0.02	$ 2,067.56	$ 2,100
Lulo de perro (Ø= 10 - 20 cm)	1	0.15	0.02	0.01	$ 1,378.37	$ 1,400
Chicala (Ø= 10 - 20 cm)	1	0.15	0.02	0.01	$ 9,418.89	$ 9,400
Eucalipto (Ø= 10 - 20 cm)	3	0.15	0.02	0.03	$ 28,256.66	$ 28,300
Eucalipto (Ø= 20 - 40 cm)	5	0.30	0.07	0.23	$ 188,377.75	$ 188,400
Eucalipto (Ø= 40 - 60 cm)	7	0.50	0.20	0.89	$ 732,580.14	$ 732,600
Eucalipto (Ø= 60 - 80 cm)	9	0.70	0.38	2.25	$ 1,846,101.95	$ 1,846,100

Valor especies y cultivos.

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.

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.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: AK 86 15A 91 CHIP: AAA0137OLOE

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
EXPANSIÓN URBANA NO PROTEGIDO	M2	1,604.22	$70,300	$112,776,666
URBANO PROTEGIDO	M2	649.32	$34,300	$22,271,676
EXPANSIÓN URBANA PROTEGIDO	M2	17,241.84	$49,400	$851,746,896
M4 CERRAMIENTO 2	M	61.74	$9,000	$555,660
M1 CERRAMIENTO 1	M	201.02	$349,000	$70,155,980
M3 CAJA ELECTRICA	UN	1.00	$286,000	$286,000
Sauco (Ø= 10 - 20 cm)	UNID	49.00	$1,400	$68,600
Sauco (Ø= 20 - 40 cm)	UNID	21.00	$5,700	$119,700
Sauco (Ø= 40 - 60 cm)	UNID	18.00	$23,000	$414,000
Sauco (Ø= 60 - 80 cm)	UNID	15.00	$60,000	$900,000
Sauco (Ø= 80 - 100 cm)	UNID	16.00	$99,200	$1,587,200
Sauco (Ø= >100 cm)	UNID	7.00	$153,200	$1,072,400
Acacia japonesa (Ø= 10 - 20 cm)	UNID	15.00	$2,100	$31,500
Eucalipto (Ø= 60 - 80 cm)	UNID	2.00	$1,846,100	$3,692,200
Acacia negra (Ø= 10 - 20 cm)	UNID	16.00	$2,100	$33,600
Acacia negra (Ø= 20 - 40 cm)	UNID	5.00	$11,000	$55,000
Acacia baracatinga (Ø= 10 - 20 cm)	UNID	2.00	$2,100	$4,200
Alcaparro doble (Ø= 10 - 20 cm)	UNID	1.00	$2,100	$2,100
Lulo de perro (Ø= 10 - 20 cm)	UNID	1.00	$1,400	$1,400
Chicala (Ø= 10 - 20 cm)	UNID	5.00	$9,400	$47,000
Eucalipto (Ø= 10 - 20 cm)	UNID	2.00	$28,300	$56,600
Eucalipto (Ø= 20 - 40 cm)	UNID	4.00	$188,400	$753,600
Eucalipto (Ø= 40 - 60 cm)	UNID	2.00	$732,600	$1,465,200
AVALÚO TOTAL				**$1,068,097,178**

SON: MIL SESENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE.

FECHA: 19 de Julio de 2024

Elaboró:

OSWALDO JIMENEZ MESA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-80227347

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO**
R.A.A. No. AVAL-80236711

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Anexos Metodología
6. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-512509	**Nomenclatura:** AK 86 15A 91	
Código Sector: 105105001100000000	**Barrio:** VEREDA EL TINTAL RURAL	**Fecha Visita:** 29-MAY-24
Número Avalúo: 2024 - 155	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN PARCIAL	**RT:** ALO-008



01_ENTORNO



02_ENTORNO



03_VISTA INTERNA DEL PREDIO



04_VISTA INTERNA DEL PREDIO

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-512509	**Nomenclatura:** AK 86 15A 91	
Código Sector: 105105001100000000	**Barrio:** VEREDA EL TINTAL RURAL	**Fecha Visita:** 29-MAY-24
Número Avalúo: 2024 - 155	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN PARCIAL	**RT:** ALO-008



05_VISTA INTERNA DEL PREDIO



06_M1_CERRAMIENTO 1



07_M4_CERRAMIENTO_2



08_M3_CAJA_ELECTRICA

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-512509	**Nomenclatura:** AK 86 15A 91	
Código Sector: 105105001100000000	**Barrio:** VEREDA EL TINTAL RURAL	**Fecha Visita:** 29-MAY-24
Número Avalúo: 2024 - 155	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN PARCIAL	**RT:** ALO-008



09_Sauco (Ø= 10 - 20 cm)



10_Sauco (Ø= 20 - 40 cm)



11_Sauco (Ø= 40 - 60 cm)



12_Sauco (Ø= 60 - 80 cm)

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-512509	**Nomenclatura:** AK 86 15A 91	
Código Sector: 105105001100000000	**Barrio:** VEREDA EL TINTAL RURAL	**Fecha Visita:** 29-MAY-24
Número Avalúo: 2024 - 155	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN PARCIAL	**RT:** ALO-008



13_Sauco (Ø= 80 - 100 cm)



14_Sauco (Ø= 100 cm)



15_Acacia japonesa (Ø= 10 - 20 cm)



16_Acacia negra (Ø= 10 - 20 cm)

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-512509	**Nomenclatura:** AK 86 15A 91	
Código Sector: 105105001100000000	**Barrio:** VEREDA EL TINTAL RURAL	**Fecha Visita:** 29-MAY-24
Número Avalúo: 2024 - 155	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN PARCIAL	**RT:** ALO-008



17_Acacia negra (Ø= 20 - 40 cm)



18_Acacia baracatinga (Ø= 10 - 20 cm)



19_Alcaparro doble (Ø= 10 - 20 cm)

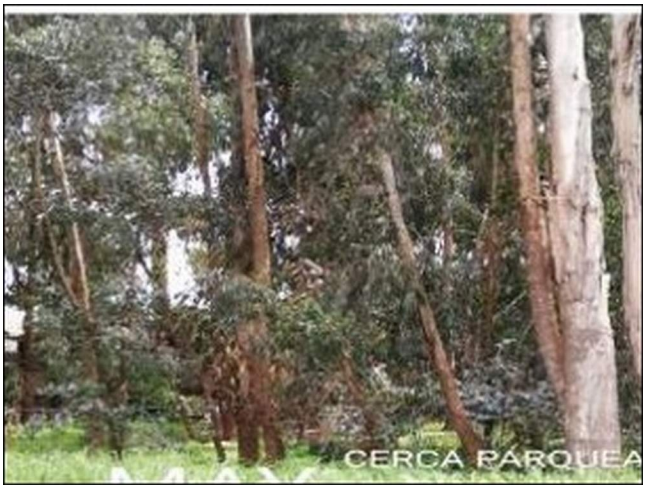


20_Lulo de perro (Ø= 10 - 20 cm)

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-512509	**Nomenclatura:** AK 86 15A 91	
Código Sector: 105105001100000000	**Barrio:** VEREDA EL TINTAL RURAL	**Fecha Visita:** 29-MAY-24
Número Avalúo: 2024 - 155	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN PARCIAL	**RT:** ALO-008



21_Chicala (Ø= 10 - 20 cm)



22_Eucalipto (Ø= 10 - 20 cm)



23_Eucalipto (Ø= 20 - 40 cm)



24_Eucalipto (Ø= 40 - 60 cm)

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2024-512509	**Nomenclatura:** AK 86 15A 91	
Código Sector: 105105001100000000	**Barrio:** VEREDA EL TINTAL RURAL	**Fecha Visita:** 29-MAY-24
Número Avalúo: 2024 - 155	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN PARCIAL	**RT:** ALO-008



25_Eucalipto (Ø= 60 - 80 cm)



26_ANTIGUA LAGUNA DE OXIDACION

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 CHICE - TENJO	TENJO	$ 8,000,000,000	$ 7,900,000,000	1.27%	252,800	$ 31,072	Terreno	No suministrado	3202333831	2/22/2024	$ 45,084,000	$ -	Terreno plano ideal para ganaderia o cultivos agrointensivos. Facil acceso. Actualmente cuenta con casa para administrador, servicios de energia electrica, acuducto, vias de acceso pavimentadas.	
2	FINCA POVEDA II -TENJO (COLINAS VERDES)	TENJO	$ 3,675,000,000	$ 3,600,000,000	2.08%	73,000	$ 34,263	Terreno	No suministrado	3112082469	2/22/2024	$ 993,600,000	$ 105,187,500	Espectacular finca de terreno 7, 3 hectareas, (11.412 fanegadas) uso principal agropecuario altamente tecnificado y forestal, cultivos permanentes intensivos, manejo integrado de los recursos naturales, uso compatible institucional de tipo rural, uso condicionado, Investigación controlada, explotaciones pecuarias intensivas, perreras y caballeriza, la casa principal tiene un área 900m2, cuenta con 6 alcobas, 6 baños, sala comedor independiente, cocina con estufa a leña y eléctrica, horno a leña, 2 casas auxiliares de 110m2 y 40m2, acueducto veredal y 2 nacimientos de agua natural, pozo. se encuentra ubicado en la vía conocida como lourdes que conduce de chia a tenjo	
3	FINCA VEREDA CHINCE - TENJO	TENJO	$ 9,000,000,000	$ 8,800,000,000	2.27%	256,000	$ 34,148	Terreno	No suministrado	3102709457	2/22/2024	$ 58,000,000	$ -	Finca/lote en Tenjo de 40 fanegadas Magnífico terreno. Uso agrícola y ganadero. Sobre vía principal. Linda vista. El terreno dispone de lago y dos acometidas de agua de acueducto, además de servicio de luz. Casa de mayordomo.	
4	FINCA VEREDA CARRASQUILLA - TENJO	TENJO	$ 10,878,000,000	$ 10,000,000,000	8.78%	268,800	$ 35,985	Terreno	No suministrado	6015188777	2/22/2024	$ 235,200,000	$ 92,000,000	Finca con topografía plana, uso del suelo agropecuario, pastos, pozo, casa principal de 140 m2. , pesebreras 160 M2.	
5	FINCA VEREDA POVEDA - TENJO	TENJO	$ 1,300,000,000	$ 1,200,000,000	8.33%	30,550	$ 35,888	Terreno	No suministrado	3115649032	2/22/2024	$ 103,620,000	$ -	Finca a solo 7,8 kilómetros del parque principal de Tenjo y 5,8 kilómetros de Tabio, facil acceso, 80% destapado. Casa apara administrador de 110 M2	

MEDIA	$ 34,271
DESVIACIÓN ESTANDAR	$1,988
COEFICIENTE VARIACIÓN	5.80%
LIMITE INFERIOR	$ 32,284
LIMITE SUPERIOR	$ 36,259
VALOR ADOPTADO	**$ 34,300**

ANEXO MERCADO OFERTAS RURALES										
ID_ CENSO	**MUNICIPIO VEREDA**	**VALOR OFERTA**	**ÁREA DE TERRENO (Ha)**	**VALOR TOTAL CONSTRUC.**	**% SUELO APROVECHABLE**	**VALOR HA APROVECHABLE**	**VALOR TERRENO APROVECHABLE**	**VALOR TOTAL PROTECCION**	**VALOR HA PROTECCION**	**% SUELO PROTEGIDO**
DR_005	VEREDA LAS AURAS FINCA LA CASCADA USME-SUMAPAZ	$ 180,000,000	11.30	$ 1,350,000	**60%**	**$ 22,000,000.00**	**$ 149,160,000.00**	**$ 29,490,000.00**	**$ 6,524,336.28**	**29.7%**
DR_013	VEREDA CHISACA FINCA LAS DELICIAS USME	$ 110,000,000	2.88	$ 8,800,050	**80%**	**$ 40,000,000.00**	**$ 92,160,000.00**	**$ 9,039,950.00**	**$ 15,694,357.64**	**39.2%**
DR_014	VEREDA PASQUILLA FINCA EL PORVENIR USME	$ 305,000,000	7.00	$ 0	**79%**	**$ 50,000,000.00**	**$ 276,500,000.00**	**$ 28,500,000.00**	**$ 19,387,755.10**	**38.8%**
DR_023	VEREDA CALDERA CHIPAQUE	$ 600,000,000	8.32	$ 44,000,000	**93%**	**$ 70,000,000.00**	**$ 541,632,000.00**	**$ 14,368,000.00**	**$ 24,670,329.67**	**35.2%**
DR_034	VEREDA QUIBA ALTO CIUDAD BOLIVAR	$ 1,400,000,000	19.20	$ 0	**86.67%**	**$ 80,000,000.00**	**$ 1,331,251,200.00**	**$ 68,748,800.00**	**$ 26,861,715.43**	**33.6%**
DR_019	VEREDA CALDERA CHIPAQUE	$ 165,000,000	3.20	$ 0	**20.00%**	**$ 110,000,000.00**	**$ 70,400,000.00**	**$ 94,600,000.00**	**$ 36,953,125.00**	**33.6%**
DR_041	VEREDA EL OLARTE USME	$ 1,150,000,000	12.80	$ 33,300,000.00	**62.00%**	**$ 115,000,000.00**	**$ 912,640,000.00**	**$ 204,060,000.00**	**$ 41,953,125.00**	**36.5%**
DR_044	COSTADO ORIENTAL QUEBRADA SANTA HELENA	$ 800,000,000	7.00	$ 70,000,000.00	**85.00%**	**$ 115,000,000.00**	**$ 684,250,000.00**	**$ 45,750,000.00**	**$ 43,571,428.57**	**37.9%**
DR_002	VEREDA LA REQUILINA USME	$ 180,000,000	1.00	$ 75,600,000.00	**79.00%**	**$ 120,000,000.00**	**$ 94,800,000.00**	**$ 9,600,000.00**	**$ 45,714,285.71**	**38.1%**

ITEM	DESCRIPCION	ADECUACIONES AL TERRENO				
		%	ITEM	VR-UNIT ($/M2) VIGENCIA 2023	ITEM	VR-UNIT ($/M2)
I	PRELIMINARES	13.54%		$ 19,549	x	$ 19,549
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	2.01%		$ 2,908		$ 0
	ALCANTARILLADO	5.09%		$ 7,354		$ 0
	PLUVIAL	4.07%		$ 5,875		$ 0
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	24.81%		$ 35,826		$ 0
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	9.26%		$ 13,367		$ 0
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0.74%		$ 1,068		$ 0
VI		VIAS				
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	11.50%		$ 16,609	x	$ 16,609
	VIA V3 a V4 en Asfalto	15.35%		$ 22,158		$ 0
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	9.49%		$ 13,701		$ 0
	ANDENES	3.38%		$ 4,885		$ 0
	SADINELES	0.75%		$ 1,082		$ 0
	VR-UNIT ($/M2)	**100.00%**	**$ 144,381**	**$ 144,381**		**$ 36,158**
					ADOPTADO	**$ 36,000**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

M3 CAJA ELECTRICA

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1.00	PRELIMINARES	$ 16,838.99
2.00	CIMIENTACIÓN	$ -
3.00	ESTRUCTURA	$ 96,559.50
4.00	MAMPOSTERÍA	$ 38,842.40
5.00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -
6.00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	$ -
7.00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	$ -
8.00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	$ -
9.00	CUBIERTA	$ -
10.00	PISOS Y ACABADOS	$ -
11.00	SANITARIOS ACCESORIOS	$ -
12.00	CARPINTERÍA MADERA	$ -
13.00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ -
14.00	VIDRIOS	$ -
15.00	PINTURA	$ -
16.00	CERRAJERÍA	$ -
17.00	EXTERIORES	$ -
18.00	ASEO Y MAQUINARIA	$ 9,197.70
19.00	PERSONAL	$ 131,251.80
Total presupuesto		$ 292,690.39
M2 costo directo		$ 292,690.39
M2 costo indirecto	0%	$ -
Valor total m2		$ 292,690.39
Valor total m2 redondeado		$ 293,000.00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
M4 CERRAMIENTO 2

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 1.822,75
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ -
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -
4,00	CERRAMIENTO POLISOMBRA	$ 3.305,00
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS	$ -
9,00	CUBIERTAS	$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ -
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ -
16,00	CERRAJERIA	$ -
17,00	EXTERIORES	$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 654,98
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 3.125,00
Valor total costo directo		$ 8.907,73
Valor metro costo directo		$ 8.907,73
Valor metro costo indirecto 12%		$ -
Valor metro costo directo + indirecto		$ 8.907,73
Costo total redondeado sugerido		$ 9.000,00

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
M1 Cerramiento 1

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1.00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 43,451.78
2.00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 54,647.71
3.00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -
4.00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ -
5.00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 333,079.57
6.00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ -
7.00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ -
8.00	INSTALACIONES DE GAS	$ -
9.00	CUBIERTAS	$ -
10.00	ENCHAPES Y PISOS	$ -
11.00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ -
12.00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ -
13.00	CARPINTERIA METÁLICA	$ 60,578.45
14.00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ -
15.00	PINTURAS Y ESTUCO	$ -
16.00	CERRAJERIA	$ -
17.00	EXTERIORES	$ -
18.00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 13,927.69
19.00	PERSONAL DE OBRA	$ 21,058.58
Valor total costo directo		$ 526,743.79
Valor metro costo directo		$ 358,329.11
Valor metro costo indirecto 12%		$ -
Valor metro costo directo + indirecto		$ 358,329.11
Costo total redondeado sugerido		$ 358,000.00

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 17
Anexos: No
No. Radicación: 2-2024-40379 **No. Radicado Inicial:** 1-2024-33429
No. Proceso: 2379044 **Fecha**: 2024-07-08 12:20
Tercero: UNIDAD ADMINISTRATIVA CATASTRO DISTRITAL
Dep. Radicadora: Subdirección de Consolidación
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D. C., 08 de julio de 2024

Doctora
ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente de Información Económica
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B, Piso 2, Bogotá
Tel. 601 2347600
Correos electrónicos: buzon-correspondencia@catastrobogota.gov.co
temporal-correspondencia@catastrobogota.gov.co / nnunez@catastrobogota.gov.co
Ciudad

Radicado	**:**	**1-2024-33429** Su oficio 2024EE31337 de junio 20 de 2024 Radicado SDP 21/06/2024
Inmueble	**:**	**Avenida Carrera 86 No. 15 A-89/91/93/95/97** **Hacienda Tintalito (Frigorífico San Martín)** **CHIP AAA0137OLOE / FMI 050C-01009638** **Vereda El Tintal Rural**
UPL	**:**	**12 Tintal**
Localidad	**:**	**Kennedy**
Asunto	**:**	**Solicitud aclaración reglamentación urbanística del predio**

Cordial saludo, respetada Doctora.

Esta Secretaría ha recibido su comunicación, mediante la cual requiere aclaraciones en dos preguntas sobre la normatividad del predio en consulta. Al respecto, en el marco de las competencias atribuidas por el artículo 18 del Decreto Distrital 432 de 2022, esta Subdirección le informa lo siguiente:

1. ***"La Resolución 488 de 15 de octubre de 1991 establece la reglamentación urbanística vigente para el predio objeto de estudio y estaríamos ante un predio en suelo urbano, o si, por el contrario, aplica lo reglamentado en el Decreto 555 de 2021 con lo establecido en plano CG-2.1 "Clasificación del suelo".***

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."*. Consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa -

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

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

BDGC de la entidad, se encuentra que el predio presenta áreas aproximadas en suelo de **Expansión Urbana** (81,23%), **Rural** (16,93%) y **Urbano** (1,84%) (imagen 1):

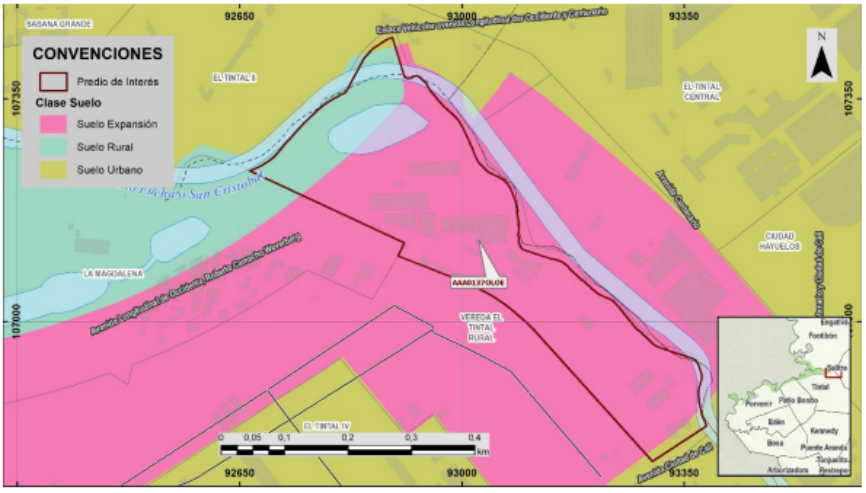


Imagen 1. Predio AK 86 15A 91 - Tipo de suelo – BDGC

De otra parte, el predio limita con el río Fucha, componente del sistema hídrico de la Estructura Ecológica Principal, por lo que presenta afectación parcial asociada a su Ronda Hidráulica (estimada); igualmente, contiene suelos de protección asociados al cuerpo de agua artificial Bogotá 100 localizado dentro de sus límites. Exceptuando estas áreas para la conservación y protección ambiental, el predio tiene asignado el Tratamiento de Conservación y se localiza en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos AAGSM (imagen 2):

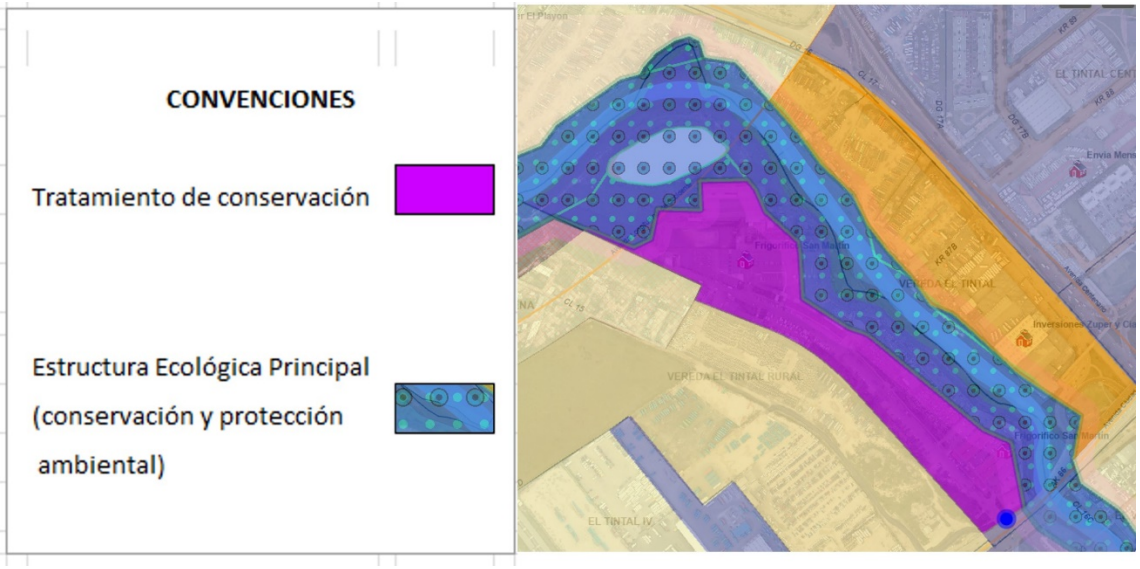


Imagen 2 Predio AK 86 15A 91 - EEP y Tratamiento- BDGC

Respecto a los antecedentes urbanísticos, consultada la BDGC de la entidad, se encuentra para el predio de su consulta lo siguiente:

- **Decreto Distrital 1130 de agosto 11 de 1986** *"Por el cual se declara como Zona de Servicio Metropolitano de Abastecimiento un predio y se define su uso y normas específicas para la construcción del Frigorífico SAN MARTIN DE PORRES o la entidad que lo sustituya*", el cual en su artículo 4, señala que el predio se encuentra localizado por fuera del perímetro de servicios.

- **Resolución 488 de octubre 15 de 1991** (adjunta), expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (actualmente la Secretaría Distrital de Planeación), mediante la cual se concede licencia de urbanización al predio bajo el marco normativo del Acuerdo 07 de 1979 y el Decreto Distrital 1130 de 1986, para matadero y frigorífico como usos principales, se le asigna código de zonificación AAA-II (Actividad Agrológica II) - ZSM (Zona de Servicios Metropolitanos), y se adopta el plano urbanístico **K15/4-00**, (adjunto) que contiene esquema de deslinde y cuadro de mojones y cesión de zonas (imágenes 3 y 4):

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.*

CUADRO DE MOJONES Y CESION DE ZONAS

TIPO DE CESION	MOJONES	AREA
	1er SECTOR	
ZONA VERDE CANAL RIO FUCHA	202 - 204 - 203 - 201 - 199 - 202	5.320,80
VIA PUBLICA	140 - PC"2 - 120 - 203 - 204 - 202	5.376,46
PROTEC. AMBIENTAL AV. CIUDAD DE CALI	190 - 205 - 123 - 206 - 207 - 120 - 193 - 191 - 146 - 147 - 190	910,00
TOTAL		11.607,26
	2º SECTOR	
ZONA VERDE CANAL RIO FUCHA	208 - 209 - 202 - 199 - 198 - 197 - 208	2.672,40
VIA PUBLICA	139-124-PT2-140-202-209-208-45-139	
TOTAL		11.899,59
	RESERVA	
PROTECCION AMBIENTAL	135-166-168-168-127-128-135-196-195-194-165	3.110,00
AVENIDA CUNDINAMARCA (A)	169-167-170-133	
AVENIDA CUNDINAMARCA (B)	175-176-177-132-131-130-175	1.615,58
TOTAL		4.725,58
TOTAL CESIONES		28.232,43

Imagen 3. Cuadro de mojones y cesión de zonas – Parcial del plano K15/4-00

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.*

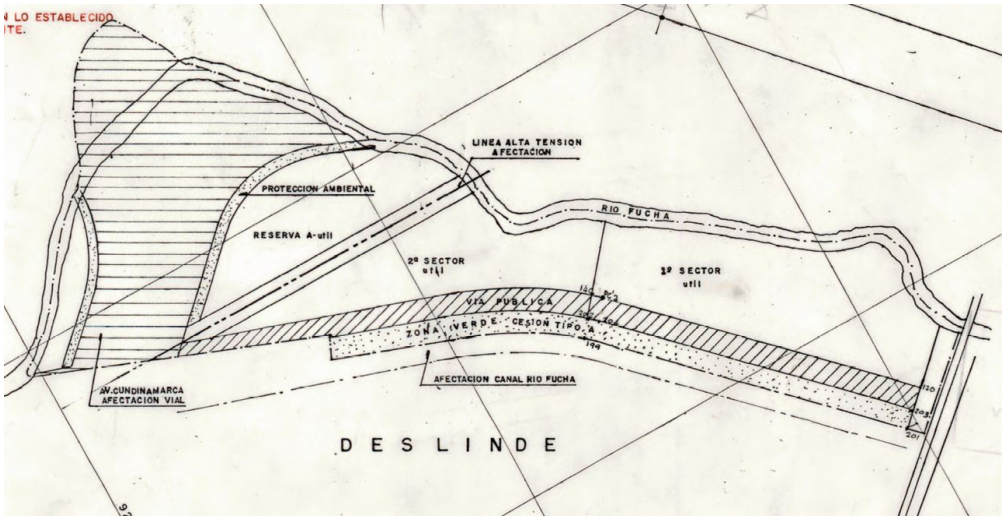


Imagen 4. Esquema de Deslinde – Parcial del plano K15/4-00

En la mencionada Resolución Distrital 488 de 1991 (artículo 1), se conceden cuatro (4) años a partir de la ejecutoria de la licencia para urbanizar el terreno. Así mismo, se señala que hacen parte de la Resolución, los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 524 del Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 572 de septiembre 9 de 1991 (artículo 3)

En este sentido, el artículo 524 del Acuerdo 6 de mayo 8 de 1990 *"Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones"*, señaló lo siguiente:

> *"**Artículo 524º.- Contenido de las licencias de urbanización**. Toda licencia de urbanización revestirá la forma de una resolución del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y deberá contener, por lo menos, lo siguiente:*
>
> *(…)*
> *C. La determinación de las obligaciones a cargo de propietarios, urbanizadores y otras personas interesadas. Esas obligaciones se deben cumplir en los plazos que se indiquen en la misma licencia y son fundamentalmente las siguientes:*
>
> *1. La obligación de ejecutar las vías locales de uso público con sujeción al plano oficial de la urbanización.*
> *2. La obligación de adecuar, dotar y equipar los demás espacios públicos y bienes de utilización y servicio comunal previstos en el plano, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia y en su defecto las que se contengan en la misma licencia.*
> *3. La obligación de construir las vías locales de uso público con sujeción a las especificaciones técnicas que señale la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá.*

4. Una vez construidas las vías, la obligación de entregarlas real y materialmente al Distrito Especial de Bogotá, así como las demás zonas de cesión
5. Una vez entregadas las vías, la obligación de otorgar la escritura pública contentiva de la cesión a título gratuito.
6. La obligación de ejecutar las redes y obras de infraestructura de servicios públicos. con sujeción a los planos y diseños de redes aprobados por las empresas de servicios públicos para la urbanización.
7. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos previstos en los planos y diseños de redes y en el plano oficial de la urbanización, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia y en su defecto las que se contengan en la misma licencia.
8. La obligación de construir las redes y obras de infraestructura de servicios públicos, con sujeción a las especificaciones técnicas que señalen las empresas de servicios públicos del Distrito Especial de Bogotá.
9. Una vez construidas las redes y obras de infraestructura de servicios públicos, la obligación de entregarlas real y materialmente a las empresas de servicios públicos.
10. Una vez entregadas redes y obras de infraestructura de servicios públicos, la obligación de transferirlas a las respectivas empresas de servicios públicos a Título gratuito, así como las correspondientes zonas de servicios públicos de la urbanización misma.
11. La construcción, entrega real y material y transferencia conforme a la ley, de las demás obras de urbanismo o análogas, que se indiquen en la licencia, de conformidad con las normas específicas del sector y con los convenios de concertación celebrados con arreglo al presente Acuerdo, tales como rellenos, muros de contención, diques, drenajes especiales. lagunas de amortiguación, obras de estabilización, obras de rehabilitación, estaciones de bombeo, etc.

(…)
***Parágrafo 1º.-** Toda licencia de urbanización, se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias y de las contribuciones que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de propietarios y urbanizadores. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.*

Si los plazos se vencieren, sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se entenderá fallida y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital procederá a revocar la licencia otorgada. En este caso si el solicitante insiste en adelantar proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

***Parágrafo 2º.-** Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad*

o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidos en el presente Acuerdo para adelantar el proceso de desarrollo por urbanización y en particular en este Artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Especial de Bogotá y de las personas que adquieran los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización." (Subrayado fuera de texto)

Por su parte, el Decreto Distrital 572 de septiembre 9 de 1991 «*reglamenta el procedimiento para la obtención de licencias para la urbanización de terrenos, construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones, la entrega de zonas de cesión y se establecen los procedimientos para la elaboración y aprobación de los proyectos técnicos y todos los requisitos complementarios, en el área urbana de Santafé de Bogotá, D.C.*» e indica que:

***Artículo 13**. Una vez otorgada la licencia para urbanizar terrenos, el urbanizador responsable debe solicitar nombramiento de interventores ante las empresas de Acueducto, Energía, teléfonos y Secretaría de Obras Públicas, quince (15) días antes de la iniciación de las obras, mediante la presentación de solicitud, citando nombre y número del proyecto aprobado y copia de la Resolución Reglamentaria.*

***Parágrafo.** La Secretaria de Obras Públicas del Distrito, en ejercicio de su función de interventoría, debe controlar que el Urbanizador responsable replantee por coordenadas, al iniciar las obras en el terreno, con el fin de garantizar su identidad con el proyecto urbanístico aprobado.*

***Artículo 14.** Una vez construidas las redes y obras de infraestructura de servicios públicos, la Secretaria de Obras públicas efectuará el recibo total o por etapas de las obras, para lo cual, el urbanizador responsable debe presentar los siguientes documentos:*

a) Acta de Entrega a la Procuraduría de Bienes del Distrito.
b) Acta de Recibo de cada una de las empresas de servicios públicos.
c) Póliza de estabilidad de obras de que trata el Art. 19 del presente Decreto.

Cumplidos los anteriores requisitos, la Secretaría de Obras Públicas elaborará y entregará al interesado en un plazo máximo de cinco (5) días, el Acta de Recibo total o por etapas de las obras.

***Artículo 15.** Con el fin de eximirse de la presentación del Plano definitivo, las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la fecha de vigencia del Decreto 204 de 1991, podrán acogerse al procedimiento establecido en el presente Decreto, previa certificación expedida por la División de interventoría de la Secretaría de Obras Públicas, sobre la idoneidad del replanteo al cual se refiere el Parágrafo del Art. 13 del presente Decreto, en relación con el proyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.*

Artículo 16. El propietario del predio objeto de la Licencia de Urbanización, deberá hacer la entrega material total, o por etapas de las zonas de cesión con su correspondiente

escrituración pública, dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de las obras.

Para tales efectos el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, enviará copia del plano del proyecto urbanístico aprobado a la Procuraduría de Bienes del distrito Capital.

***Artículo 17**. Para efectuar la entrega ante la Procuraduría de Bienes, **el interesado deberá presentar la solicitud, anexando la siguiente información y documentación**:*

a) Copia de la Resolución y del Proyecto Urbanístico aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
b) Recibo de pago al Instituto Geográfico Agustín Codazzi de dos (2) placas de coordenadas de segundo orden.

La Procuraduría de Bienes dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación de la solicitud notificará por escrito la fecha para el recibo de las obras. El Acta de Recibo será expedida dentro de los cinco (5) días siguientes a la mencionada notificación.

***Artículo 18.** Para formalizar ante la Personería Distrital la escritura pública de cesión de las obras de urbanismo y de las zonas de cesión obligatoria, de la totalidad, o de las etapas de un desarrollo urbanístico, **el interesado** deberá presentar la siguiente información y documentación:*

a) Proyecto de Minuta correspondiente.
b) Acta de recibo final de la totalidad o de las etapas de las obras de urbanismo, expedida por la Secretaría de Obras Públicas.
c) Tres (3) copias del proyecto urbanístico aprobado.
d) Acta de recibo de las zonas a escriturar, expedida por la Procuraduría de Bienes.
e) Certificado de Matrícula inmobiliaria, actualizado.
f) Paz y Salvo Notarial.

Con la Escritura Pública de Cesión, debe protocolizarse copia de la resolución reglamentaria y copia del proyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

***Parágrafo.** Cuando el urbanizador no cumpliere con los requisitos antes mencionados, la Procuraduría de Bienes del Distrito Capital tomará las medidas que sean necesarias para garantizar la escrituración de las zonas de cesión de uso público, procediendo a la aprehensión de dichas zonas.*

***Artículo 19.** El Urbanizador responsable, al hacer entrega de las obras, debe constituir la póliza a la que se refiere el Artículo 397 del Acuerdo 18 de 1989 y darla en custodia a la Contraloría Distrital.* (Negritas y sub líneas fuera de texto)

De otra parte, a la luz del Acuerdo Distrital 26 de 1996, *"Por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del borde occidental de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la preservación, protección y adecuado uso de las áreas que*

conforman dicho sistema y se dictan otras disposiciones", el predio de la consulta figuraba como parte del Área Suburbana de Expansión. Estas áreas suburbanas debían ser incorporadas a través de planes parciales urbanos.

Por otro lado, consultado el Sistema de Información Geográfica de la Defensoría del Espacio Público - SIGDEP, no se encuentra evidencia de que se haya realizado proceso de entrega y/o escrituración de las zonas de cesión al Distrito, por cuanto el área correspondiente al predio no cuenta con ningún señalamiento o dato de incorporación de dichas zonas (Imagen 5):



Imagen 5. Predio AK 86 15A 91 – Visor SIGDEP

Adicionalmente, el área resaltada en amarillo, señalada como zona verde cesión tipo A en el esquema de deslinde, actualmente presenta edificaciones en su extremo noroccidental, y el resto se utiliza como parqueaderos, según se observa en la aerofotografía de la UAECD del año 2020 (imagen 6):

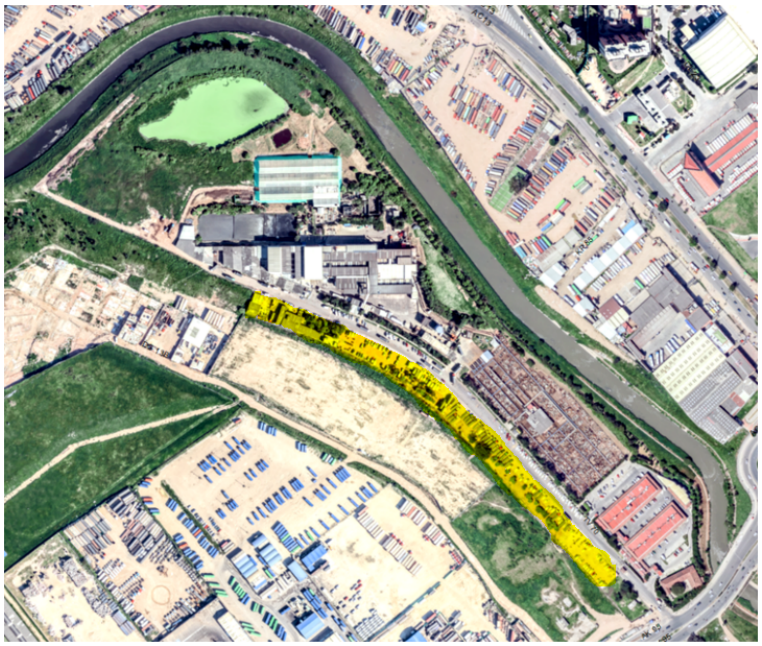


Imagen 6. Predio AK 86 15A 91 – BDGC

Consultado el Archivo Central de Predios de la entidad, en la carpeta de urbanismo de la Urb. El Tintalito – Frigorífico San Martin de Porres, no se evidencia documentación que soporte la adquisición de las pólizas y garantías de estabilidad de las obras de urbanismo y servicios públicos, ni del trámite de entrega de las mismas al Distrito. Tampoco se encontraron antecedentes de que se haya realizado trámite de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento ante una curaduría urbana.

Así mismo, consultado el Sistema de Información de Procesos Automáticos – SIPA de la entidad, se encuentra como antecedente el oficio 20202010021041 de febrero 19 de 2020, expedido por la Subdirección de Registro Inmobiliario del DADEP, con radicado 1-2020-11526 (adjunto), donde se informa que el urbanizador no ha hecho entrega de las zonas de cesión correspondientes. Dado el tiempo transcurrido al día de hoy, es recomendable elevar la consulta al DADEP, con el fin de verificar a la fecha, el cumplimiento o no de las mencionadas obligaciones urbanísticas.

Así las cosas, si bien existen 6 licencias de construcción expedidas con posterioridad y con las que se habría hecho uso de los derechos urbanísticos aprobados, dado que no se cumplieron integralmente las obligaciones determinadas en la Resolución Distrital 488 de 1991, consideramos que el predio en consulta no se encuentra urbanizado, según lo determinado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.1.1:

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

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

*"**Área o predio urbanizado:** Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto (…)"*

En este punto es preciso hacer referencia al Decreto Ley 19 de 2012, *"Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la administración pública"*, el cual señaló en su artículo 182 lo siguiente:

*"**ARTÍCULO 182. LICENCIAS URBANÍSTICAS**. Los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedarán así:*

"1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. (…)

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

*El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, **así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta**, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o **cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma**."*
(Subrayado y negrilla fuera de texto)

De igual manera, en relación al proceso de incorporación del suelo de expansión al perímetro urbano, el artículo 2.2.4.1.7.2., del citado Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que:

*"**ARTICULO 2.2.4.1.7.2. Incorporación al perímetro urbano**. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, **hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos**, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.1.4.6., y siguientes del presente Decreto, la reglamentación aplicable a los servicios públicos*

y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan". (Subrayado y negrilla fuera de texto)

En la misma línea, el Decreto Distrital 555 de 2021 (artículo 280) determina:

> *"**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; con excepción de las condiciones establecidas para la legalización urbanística (…)"* (Subrayado fuera de texto)

De los elementos de análisis aquí expuestos, se observa que no se halla información que acredite en el predio consultado la calidad de área urbanizada, aun habiéndose obtenido previa licencia de urbanismo, hoy vencida. Dado que el predio se encuentra localizado en Suelo de Expansión Urbana, las actuaciones urbanísticas en aplicación del Tratamiento de Desarrollo se deben efectuar a través de la formulación y adopción de un Plan Parcial, según se indica en el artículo 277, numeral 1 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Complementariamente, para este caso de predio no urbanizado, señalado en la cartografía oficial con otro tratamiento (Tratamiento de Conservación), se debe cumplir con las normas volumétricas y de edificabilidad del tratamiento asignado, y con las obligaciones urbanísticas en términos de cargas locales y generales del Tratamiento de Desarrollo, de acuerdo a lo determinado por el artículo 281, parágrafo 2 (Ibídem)

2. ***"¿La declaratoria como BIC del predio, lo reconoce como un predio urbanizado?"***

En este punto es preciso hacer referencia a la definición de Bien de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico del ámbito Distrital contenida en el Decreto Distrital 555 de 2021, artículo 80, numeral 1b:

> ***"b. Bienes de interés cultural del Grupo Arquitectónico:** Son las **edificaciones** dotadas de características arquitectónicas de tipo y lenguaje, con rasgos distintivos y representativos del desarrollo de la arquitectura en el Distrito Capital, que les confieren valores individuales. La declaratoria como Bien de Interés Cultural del grupo arquitectónico, incluye el predio en que se localiza el inmueble. Se clasifican en: (…)*

ii. Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital. *Son inmuebles con valores arquitectónicos, históricos, paisajísticos y simbólicos entre otros, que se localizan al interior de los Sectores de Interés Urbanístico o por fuera de ellos y que, por ser irremplazables, deben ser preservados en su integralidad."* (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

El inmueble objeto de consulta, localizado en la Avenida Carrera 86 No. 15 A-89/91/93/95/97(dirección actual), Avenida Ciudad de Cali (Carrera 83) No. 17-51 (dirección anterior), denominado *"Hacienda Tintalito (Frigorífico San Martín),* - Edificación antigua casona, localizada en sector catastral 105105, manzana 00, predio 11, de la vereda El Tintal Rural, identificado con el CHIP AAA0137OLOE y FMI 050C-01009638, forma parte del inventario de los **Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico** del ámbito Distrital, en la **Categoría de Conservación Integral (CI)** de acuerdo con lo dispuesto en la **Resolución Distrital 579 de octubre 19 de 2004** (adjunta), incorporada al Decreto Distrital 560 de 2018, vigente según el parágrafo 1° el artículo 344 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual se homologa al Nivel 1 de intervención (Conservación Integral) según lo determinado por el parágrafo 1º del artículo 345 (ibidem).

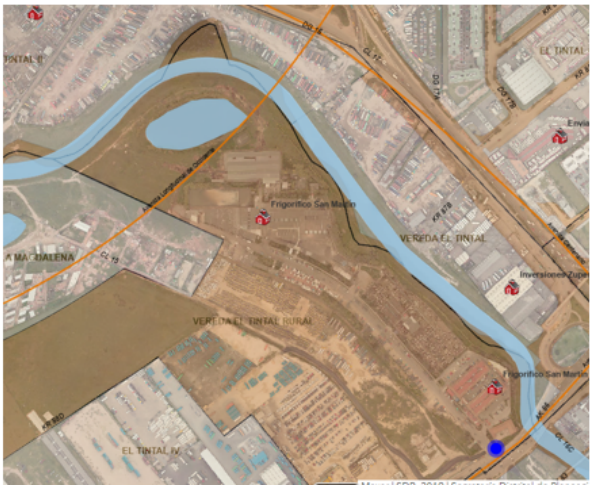
En correspondencia con lo anteriormente expuesto, el artículo 15 del Decreto Nacional 2358 de 2019, que modifica el artículo 2.4.1.2.4 del Decreto Nacional 1080 de 2015, establece en relación con el Nivel 1 de intervención, lo siguiente:

"Nivel 1. Conservación integral: *Se aplica a inmuebles de excepcional significación cultural de conformidad con el estudio de valoración respectivo, y que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad. Si las condiciones de los inmuebles lo permiten; se podrán realizar ampliaciones con el objetivo de promover su revitalización y sostenibilidad.*

Respecto a los inmuebles del grupo arquitectónico, se permite la intervención de los espacios internos siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial, técnica constructiva y materialidad o la vocación de uso relacionado con manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial (…)

Tipos de obras permitidas en el nivel 1.

Grupo arquitectónico: *primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento, demolición parcial para edificaciones que se ubiquen en el mismo predio y que no están cobijados por la declaratoria."* (Negrilla fuera de texto).





Imagenes 7 y 8. Locallización y fotografía del inmueble de la AK 86 15A 91
Fuentes: SINU-POT / Google Maps

Por lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 82, numeral 5° del Decreto Distrital 555 de 2021 y en el artículo 7, numeral 7.22 del Decreto Distrital 522 de noviembre 09 de 2023 "*Por medio del cual se reglamenta el Sistema Distrital de Patrimonio Cultural y se dictan otras disposiciones",* por tratarse de un Bien de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico del ámbito distrital Nivel 1 de Intervención, las intervenciones a realizar en el inmueble en consulta requieren **concepto favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC,** previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

Con la declaratoria de un predio como Bien de Interés Cultural, en este caso del ámbito Distrital, se asigna a éste el Tratamiento de Conservación, que a la luz de lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto Nacional 1232 de septiembre 14 de 2020 *"Por medio del cual se adiciona y modifica el artículo 2.2.1.1. del Título 1, se modifica la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la planeación del ordenamiento territorial",* se define como *"…el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. Cada municipio o distrito determinará en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de conservación, de conformidad en el Decreto Ley 151 de 1998, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya."*

Como puede observarse, la limitación a que se refiere la norma Nacional corresponde a la obligación por parte de los propietarios de los Bienes de Interés Cultural al cumplimiento de la

normativa aplicable a este tipo de inmuebles, que restringe las intervenciones en ellos y por tal motivo limita los derechos de construcción y desarrollo de los mismos, con el fin de que se mantengan sus condiciones originales y no se afecten los valores patrimoniales que motivaron su declaratoria como tal.

Teniendo en cuenta lo anterior, los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico del ámbito Distrital no pueden ser demolidos, **por lo que las normas de usos y edificabilidad aplicables en la actualidad al inmueble de consulta** y las intervenciones a realizar en el mismo, se rigen por lo dispuesto en el Capítulo 5 *"Normas Urbanísticas",* Subcapítulo 2 *"Tratamientos Urbanísticos",* Sección 8 *"Tratamiento Urbanístico de Conservación",* subsección 2: "*Normas generales al Tratamiento de Conservación*", en el Anexo 6 *"Manual de normas urbanísticas del Tratamiento de Conservación"* y en las fichas normativas contenidas en los planos de *"Edificabilidad"* de las Unidades de Planeamiento Local (UPL) que forman parte del Decreto Distrital 555 de 2021.

En este orden, con el señalamiento como BIC de un inmueble localizado en suelo urbano, de expansión o rural, dicho inmueble queda afectado con el Tratamiento de Conservación, el cual cobija a la totalidad del predio donde se localiza el mismo. Complementariamente, la normatividad prevé la definición de la Zona de Influencia y del Área Afectada del BIC, se trate de inmuebles localizados en suelo de expansión o rural, como se indica en el artículo 449 del Decreto Distrital 555 de 2021:

> ***"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 2****. En tanto se define la zona de influencia de cada bien de interés cultural de carácter distrital, mediante un estudio específico y su correspondiente acto administrativo o con la aprobación de un PEMP, cuando aplique, el área de influencia está comprendida por 300 metros lineales, contados a partir de la finalización del área afectada, hasta formar un polígono. Los bienes de interés cultural de carácter nacional se regirán por sus actos de declaratoria, los PEMP respectivos, o los actos administrativos expedidos por el Ministerio de Cultura, cuando apliquen.*
>
> ***Parágrafo 3.*** *Para los Bienes de Interés Cultural localizados en suelo rural, cuando se deba definir el Área Afectada en tomo 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.*

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.*

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."
(Subrayado fuera de texto)

Así pues, aunque el Decreto Distrital 555 del 2021 señala todo el predio el consulta como área con Tratamiento de Conservación por la localización del BIC, la declaratoria se realiza a la antigua casona según se determina en la Resolución Distrital 579 de 2004, por lo que habría que determinar el área afectada del inmueble con valores patrimoniales y las condiciones de manejo, trámite que se debe realizar por petición del interesado ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural o la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, según sea el caso, con la aprobación del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural.

Aclarado lo anterior, respecto a su pregunta, el artículo 350 (Ibidem) determina:

"Artículo 350. Reconocimiento de construcciones declaradas como Bien de Interés Cultural del grupo arquitectónico. *Conforme a los establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015,* ***las construcciones*** *declaradas como Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital o nacional, se entenderán reconocidas con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de Licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el presente Plan.*

Parágrafo 1. *En caso de que el Bien de Interés Cultural tenga intervenciones ajenas a la originalidad de su tipología, estas se podrán aprobar en el marco de un anteproyecto, siempre que las intervenciones efectuadas estén permitidas en la norma aplicable o aporte valores patrimoniales al inmueble conforme a la valoración de este, de acuerdo con la evaluación que para el efecto realice el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. En caso contrario, dichos volúmenes- deberán ser objeto de liberación.*

Parágrafo 2. *Los Curadores Urbanos podrán expedir las licencias urbanísticas correspondientes, sin necesidad de adelantar el proceso de reconocimiento, previa verificación del cumplimiento de las normas establecidas para cada uno de dichos inmuebles y lo dispuesto en el presente artículo."*
(Subrayado fuera de texto)

Al respecto, cabe señalar que el reconocimiento de una edificación declarada BIC, no se puede entender como si el predio que lo contiene hubiera surtido el proceso urbanización, por cuanto el sentido de la norma citada es el de optimizar los trámites, evitando innecesarios procesos de reconocimiento para los inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural.

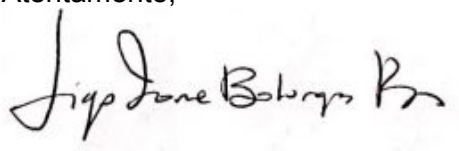
Así mismo, es pertinente recordar que el proceso de urbanización implica a su vez, el cumplimiento de obligaciones específicas por parte de los urbanizadores con el objeto de lograr un equilibrio en el reparto de cargas y beneficios entre los particulares y el Distrito, equilibrio que se estaría rompiendo si a priori, se considerara surtido el proceso de urbanización de los predios localizados en suelos rurales o de expansión, por el solo hecho de contener inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural.

Por tanto, la declaratoria del inmueble como bien de interés cultural, no reconoce al inmueble como urbanizado.

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 presente respuesta se emite conforme a lo establecido en el artículo 28 Alcance de los conceptos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), sustituido según el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, que determina que *"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".*

Atentamente,



Lidis Ivonne Bohorquez Rojas
Subdirección de Consolidación

Adjunto: Resolución 0488 del 15-10-1991 (en 5 folios)
Plano urbanístico K15/4-00 (en 1 folio)
Radicado 1-2020-11526 (en 7 folios)
Resolución 579 del 18-10-2004 (en 4 folios)

Proyectado por: Arq. Clara Patricia Olmos Moreno - Profesional Especializado – Subdirección de Consolidación
Revisado por: Arq. Claudia Emilse Morales Carvajalino - Profesional Especializado - Subdirección de Consolidación
Abog. Fabio Enrique Bernal Carvajal - Abogado Contratista - Subdirección de Consolidación
Arq. Francisco Javier Neira Valero - Profesional Especializado - Subdirección de Consolidación

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

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

PIN de Validación: bee00b2f

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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	Regimen
30 Ene 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Ene 2018	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Ene 2018	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Ene 2018	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Ene 2018	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Ene 2018	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Ene 2018	**Régimen Académico**

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

bee00b2f

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: b70e0afd

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80236711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80236711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

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

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

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

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AC 53 # 46 - 34 APTO 506
Teléfono: 3114468680
Correo Electrónico: njmoralesm@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- 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) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80236711

El(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO 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

b70e0afd

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Certificación Catastral

Radicación No. W-3580
Fecha: 04/01/2023

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

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	ENRIQUE URIBE LEYVA	C	5558205	11.111111	N
2	AGUSTIN ESTEBAN IGNACIO URIBE LEYVA	C	17056907	11.111111	N
3	BERNARDO URIBE LEYVA	C	19120930	11.111111	N

Total Propietarios: 9

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	47	2013-01-22	BOGOTA D.C.	31	050C01009638

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.

AK 86 15A 91 - 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.

AK 86 15A 97
AK 86 15A 95
AK 86 15A 93
AK 86 15A 89

Dirección(es) anterior(es):
AK 95 15A 91, FECHA: 2003-07-03

Código de sector catastral: 105105 00 11 000 00000
Cedula(s) Catastra(es) FB 12493
CHIP: AAA0137OLOE
Número Predial Nal: 11001005108050000011000000000

Destino Catastral : 03 INDUSTRIAL
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: COMERCIO PUNTUAL NPH O HASTA 3 UNID PH

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
123,334.8	16,192.48

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	16,148,868,000	2023
1	20,396,873,000	2022
2	19,802,789,000	2021
3	19,226,008,000	2020
4	19,678,616,000	2019
5	20,224,682,000	2018
6	25,350,344,000	2017
7	24,780,395,000	2016
8	6,480,006,000	2015
9	6,291,268,000	2014

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

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

Generada por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

Expedida, a los 04 días del mes de Enero de 2023 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO

CERTIFICADO GRATUITO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catatrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **CF9C6F926621**.

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

Certificación Catastral

Radicación No. W-3580
Fecha: 04/01/2023

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

Información Predio:

Código Sector: 105105 00 11 000 00000 **Dirección:** AK 86 15A 91 **Chip:** AAA0137OLOE

Información Propietarios: **Total Propietarios:** 9

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	ENRIQUE URIBE LEYVA	C	5558205	11.111111	N
2	AGUSTIN ESTEBAN IGNACIO URIBE LEYVA	C	17056907	11.111111	N
3	BERNARDO URIBE LEYVA	C	19120930	11.111111	N
4	BEATRIZ PIEDRAHITA DE UMA\A	C	20004875	11.111111	N
5	JULIA URIBE LEYVA	C	20344149	11.111111	N
6	MARIA CAROLINE URIBE CLAUZEL	C	51811510	11.111111	N
7	JUAN NICOLAS URIBE VILLEGAS	C	79782918	11.111111	N
8	JUAN MANUEL URIBE VILLEGAS	C	79943695	11.111111	N
9	JUAN PABLO URIBE CLAUZEL	C	80414543	11.111111	N

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catatrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **CF9C6F926621**.

CERTIFICADO GRATUITO

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

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

AS-CE-000243

Este recibido no implica aceptación

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

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D. C., 02 de febrero de 2023

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

Radicado: 1-2023-01945

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

Respetado Sr Guevara,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(…)

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

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

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

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

- **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

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

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

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

A. PREDIOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

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

Predios ubicados total o parcialmente en suelo de expansión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. PREDIOS EN SUELO URBANO

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

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

Predios ubicados total o parcialmente en suelo urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE – AAERAE ó AAERVIS

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

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

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

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

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

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

			MA8		*MA8*		*MA8*
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	*C 22*		*C 22 MU3*		*C 22 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*
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.*

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

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

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

Se transcriben las condiciones aplicables a los usos anteriormente mencionados:

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

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

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.

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.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se transcriben las condiciones aplicables a los usos anteriormente mencionados:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. PREDIOS EN SUELO RURAL

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

Predios localizados total o parcialmente en suelo rural

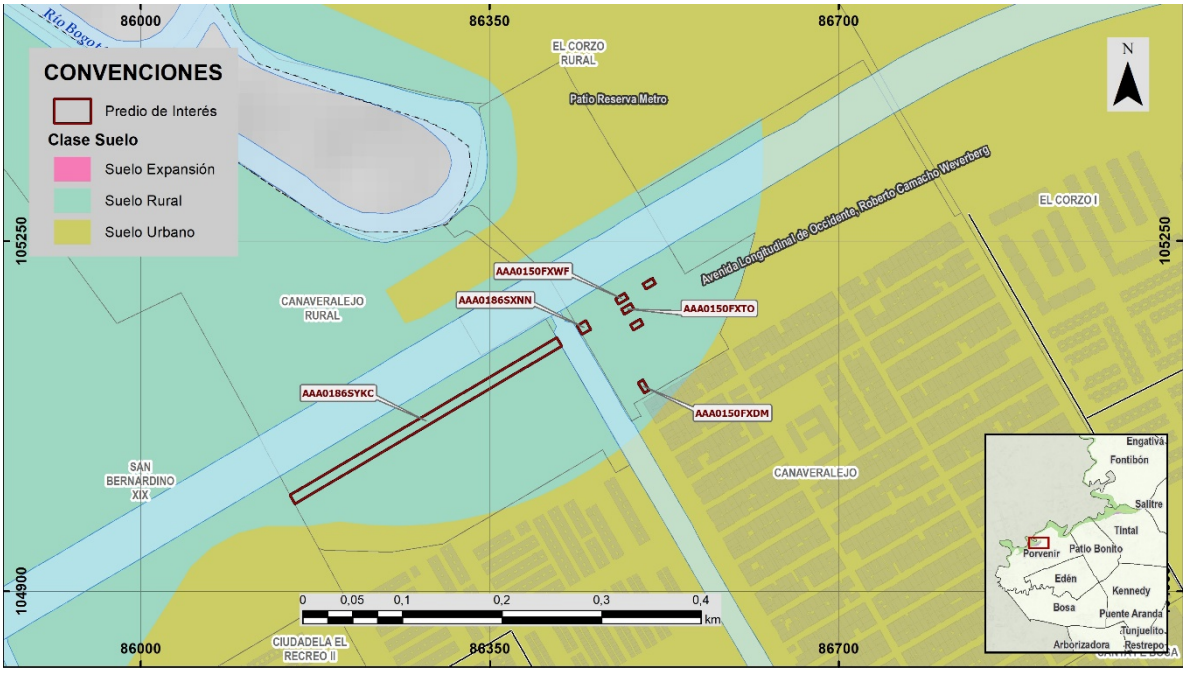
DIRECCION	CHIP	AREA DE ACTIVIDAD	TIPO DE SUELO		
			URBANO	EXPANSIÓN	RURAL
AC 12 97 77	AAA0257POYN	SUELO PROTEGIDO	NO	NO	SI
KR 100 A 59 99 SUR	AAA0186SYKC	AAERAE	NO	NO	SI
DG 9 96 8	AAA0188HTOM	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
CL 58 B SUR 107 82	AAA0150FXTO	AAERAE	NO	NO	SI
KR 107 58 B 15 SUR	AAA0150FXDM	AAERAE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

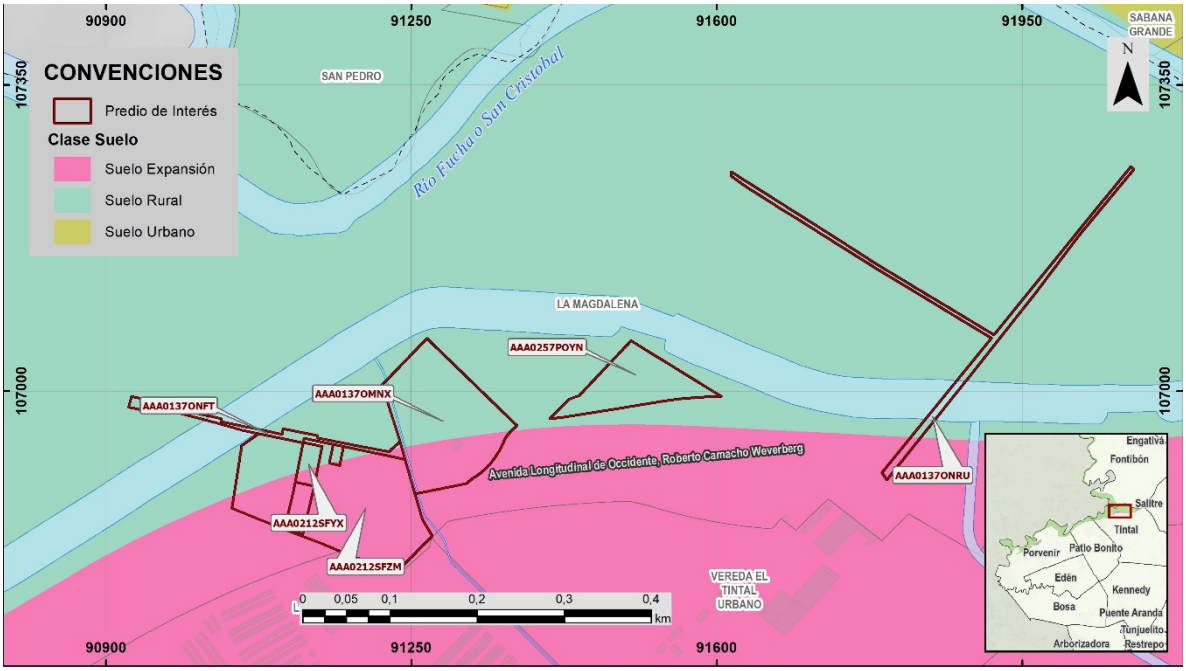
En primer lugar, con base en la información suministrada, se procedió a localizar los 16 predios remitidos e identificar la clase del suelo en la que se encuentran ubicados con su respectivo porcentaje. Resultado de esta revisión se obtuvieron los datos mostrados en la siguiente tabla.

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

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

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN





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

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

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

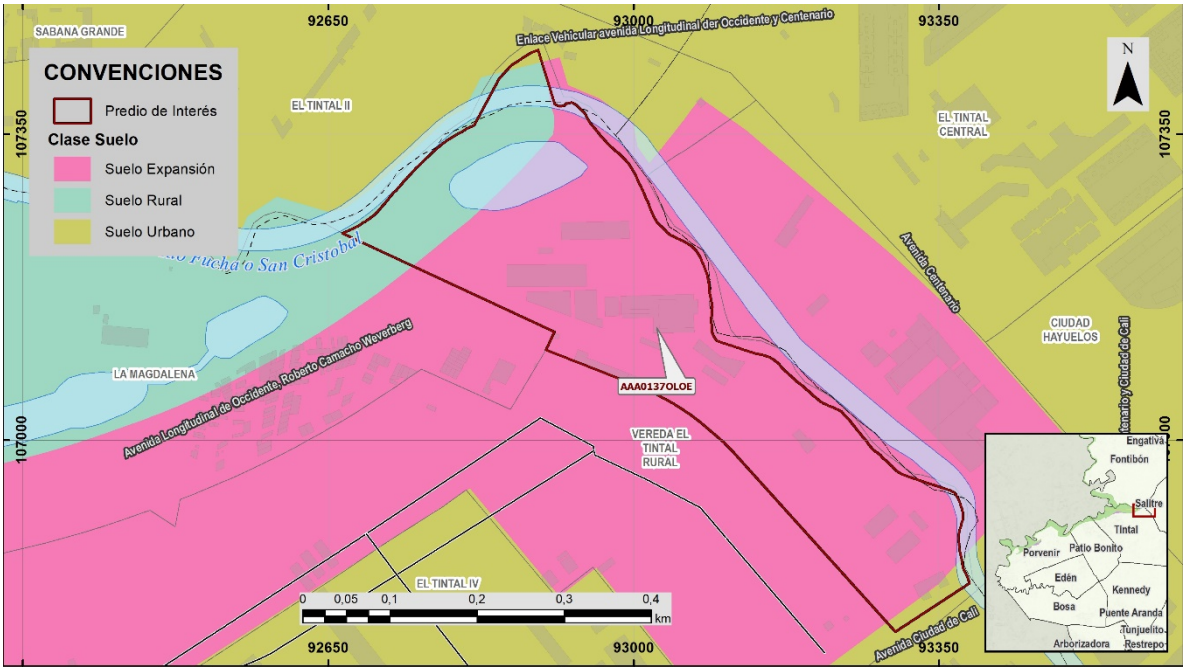


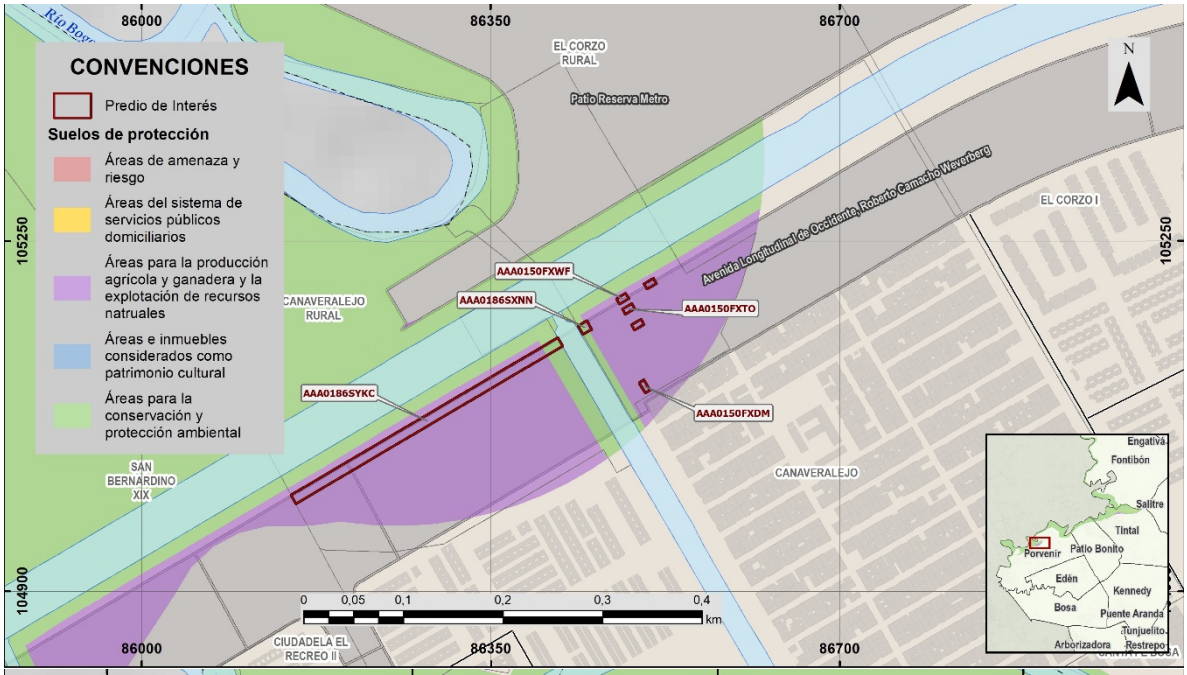
Figura 1. *Localización y clasificación del suelo en la que se encuentran los predios consultados. Fuente: Base de datos cartográfica Decreto 555 de 2021.*

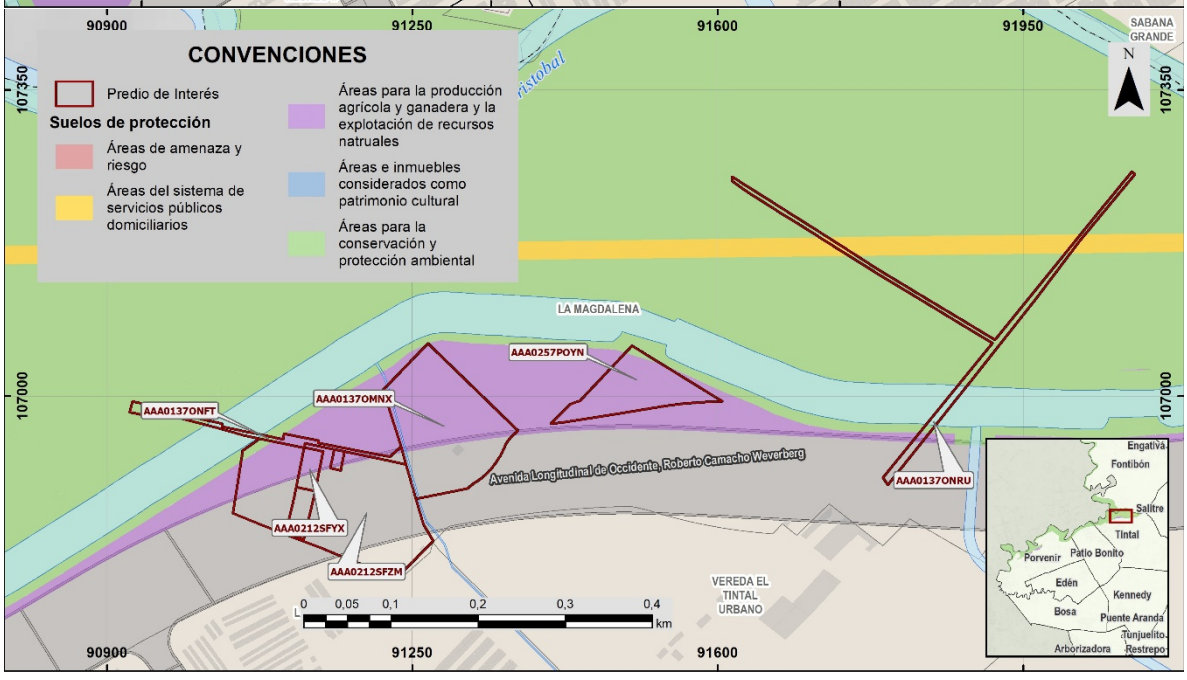
Con el fin de tener un mayor detalle de la clase del suelo en la cual se encuentran ubicados cada uno de los predios consultados, las imágenes de la figura 1 muestran la localización de estos junto con la clasificación del suelo vigente. Teniendo en cuenta las competencias de la subdirección, así como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

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

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

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN





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

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

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

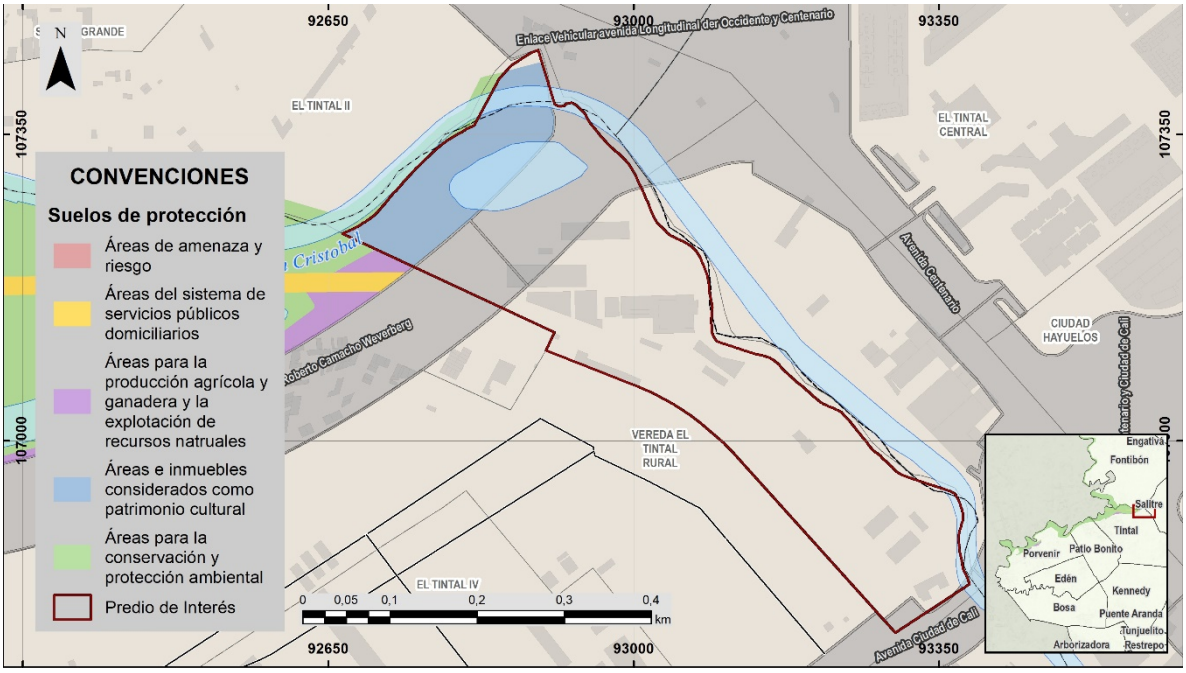


Figura 2. *Categorías del suelo rural en donde se localizan los predios consultados. Fuente: Base de datos cartográficos del Decreto 555 de 2021.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

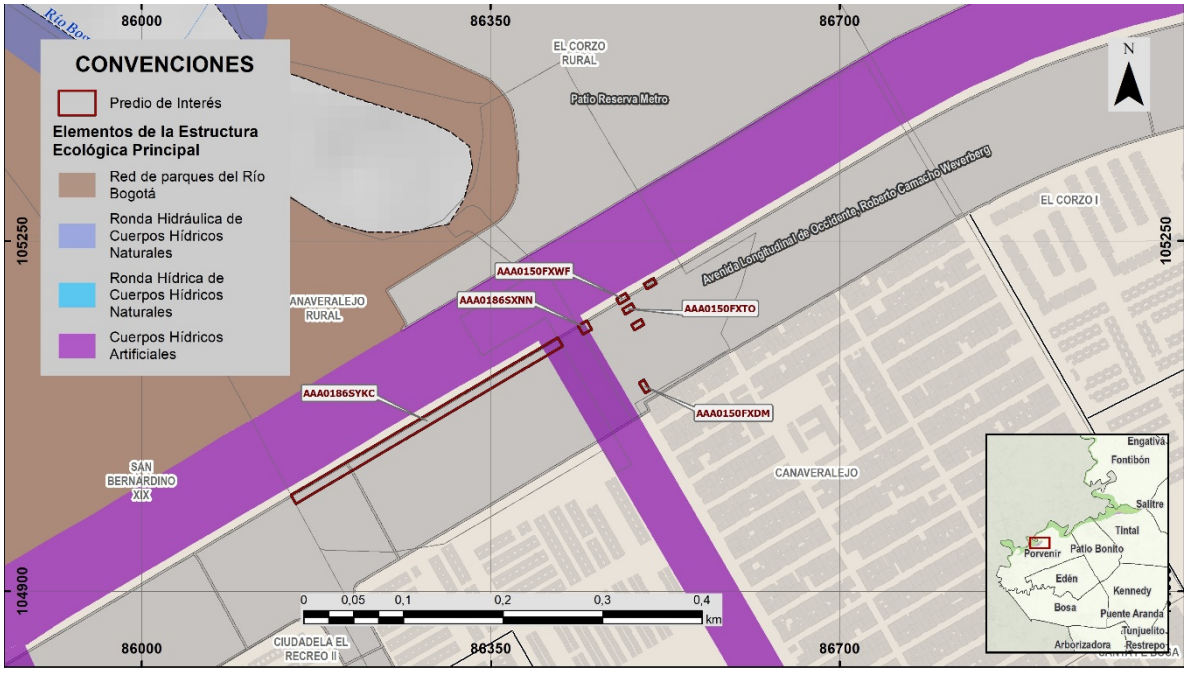
Parágrafo. *Las edificaciones al interior de la Reserva Forestal Cuenca Alta del Río Bogotá se regirán por lo dispuesto en las normas de edificabilidad para la vivienda rural dispersa contenidas en el presente Plan, y según lo estipulado en la Resolución 138 de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo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

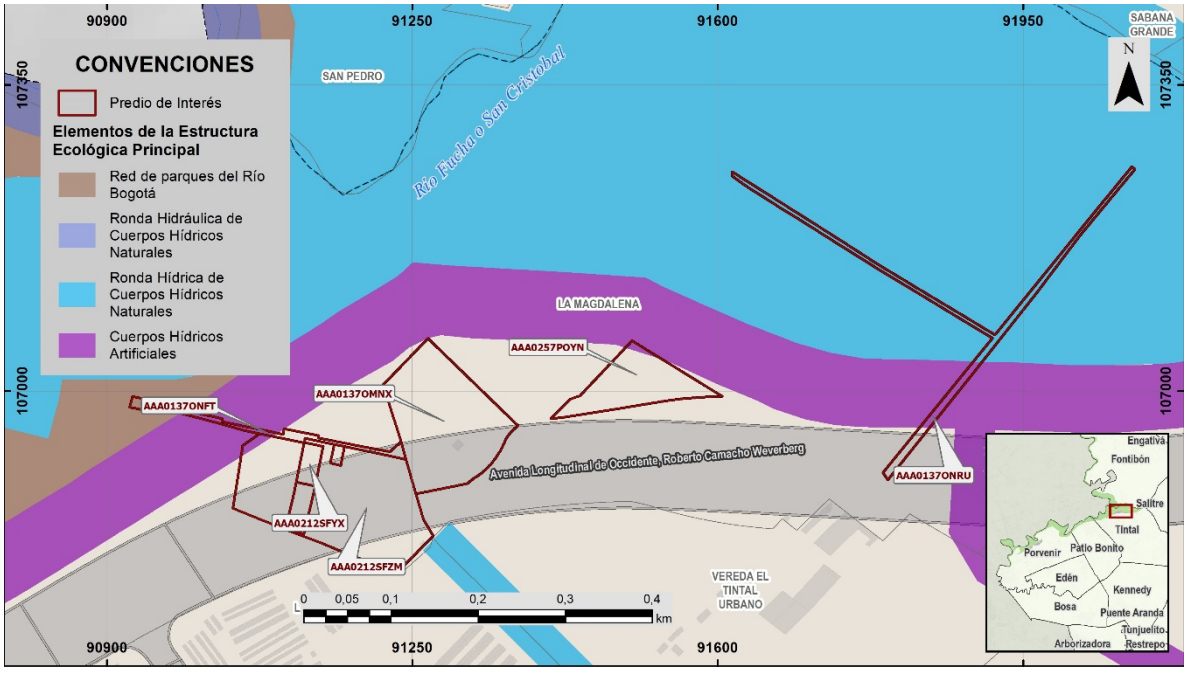
2. Régimen de usos en áreas para la conservación y protección ambiental.

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

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

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





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

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

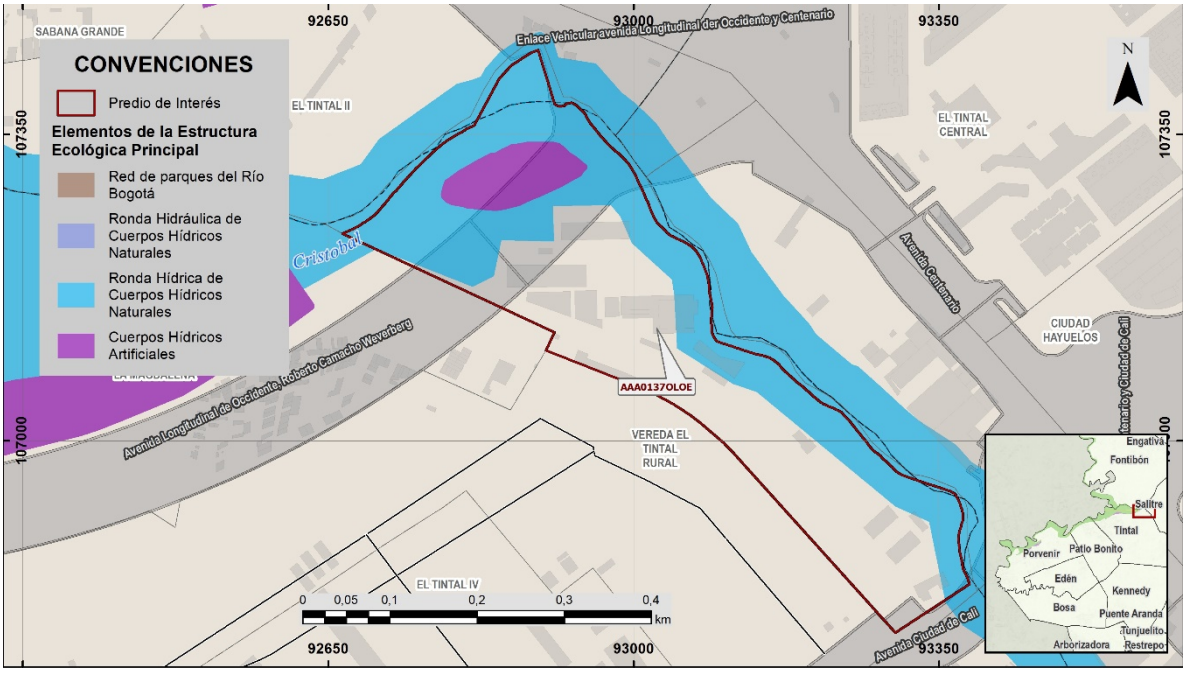


Figura 3. *Elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en los predios consultados. Fuente. Base de datos cartográficos del Decreto 555 de 2021.*

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Cuerpos Hídricos Artificiales.

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

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

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

(…)

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

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

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

2.2. Ronda Hídrica de Cuerpos Hídricos Naturales.

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

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

8. Embalses.
9. Vallados.

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

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

(…)

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

(…)

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

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

Artículo 62. Cuerpos Hídricos Naturales.

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

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

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

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

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

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

Definición de las zonas de uso, goce y disfrute:

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

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

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

Régimen de usos de zonas de uso, goce y disfrute

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

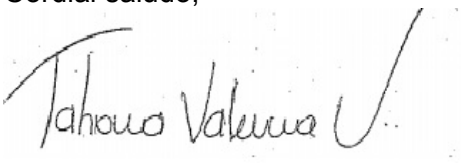
La expedición del presente concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas de conformidad con los numerales 2º. y 3º. del art. 12 del Decreto Nacional No. 1203 de 2017.

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

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

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

Cordial saludo,



Tatiana Valencia Salazar
Dirección de Desarrollo del Suelo

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

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

Sin Copias

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

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

ALO SUR S.A.S

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

Destinatario: LUCAS POSADA VILLEGAS

Remitente: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

Procesado por: NANCY YADIRA BUENO BERNAL

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

AS-CE-000424

Este recibido no implica aceptación

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

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D. C., 08 de mayo de 2023

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

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

Respetado señor Guevara

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

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

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

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

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

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

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

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 Nº69B-80 ext. 9014-9018

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

icontec ISO 9001
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM
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 DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 3
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-47703 **No. Radicado Inicial:** 1-2023-33862
No. Proceso: 2180066 **Fecha**: 2023-05-09 12:45
Tercero: ALO SUR SAS
Dep. Radicadora: Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

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

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

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

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

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

Cordial saludo,



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

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

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

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Lizette Medina Villalba
Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales

Proyecto: Ing. Nelson Humberto Gamboa Baracaldo

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

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 Nº69B-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.