

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

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2025

AVISO WEB 051-2025

Señor:

HUGO ANTONIO SANTOS MORALES

CL 40 SUR 102 13 URBANIZACION LAS ACACIAS

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-070-2025** del 25 de febrero de 2025– correspondiente al predio **ALO-108**.

Respetado señor:

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-108**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la “**CL 40 SUR 102 13 URBANIZACION LAS ACACIAS**”, de Bogotá D.C., distinguido con la **004626121800000000 CHIP AAA0148XUEA Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50S-40120417** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Fue remitida el 30 de agosto de 2024 citación para la notificación de la Oferta Formal de Compra mediante correo certificado con la guía **RA518894475CO** de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A – 4-72, la cual fue devuelta, en aras de garantizar el principio de publicidad en conjunto con el hecho de que se desconoce otra dirección de notificación del titular de derecho, se procedió con la publicación de la citación por el termino de cinco (5) días en las páginas web www.ani.gov.co y www.alosur.com, fijada el 28 de marzo de 2025 y desfijada el 04 de abril de 2025, quedando debidamente comunicada el 05 de abril de 2025, en dicha publicación se indicaron las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

En vista de que a la fecha los titulares de derecho y dominio no se han presentado en las oficinas de la Concesión **ALO SUR S.A.S.** para su respectiva notificación personal, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA así:

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

NOTIFICACIÓN POR AVISO
LA REPRESENTANTE LEGAL PARA EFECTOS 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-070-2024 del 05 de septiembre de 2024**, mediante la cual se efectúa el requerimiento de compra de una zona de terreno del predio identificado con la ficha predial **ALO-108**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la **“CL 40 SUR 102 13 URBANIZACION LAS ACACIAS”**, de Bogotá D.C., distinguido con la **004626121800000000 CHIP AAA0148XUEA Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50S-40120417** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **NOVENTA Y SEIS COMA VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (96,29 m2)**.

Que, contra la Oferta Formal de Compra **OFC-070-2025 del 25 de febrero de 2025** 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



NOTIFICACIÓN POR AVISO

FR-PRE-000

Versión: 0

Fecha: 22/12/2023

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-051-2025 del 25 de febrero de 2025**.

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-070-2024 del 25 de febrero de 2025**, copia de la Ficha Técnica Predial **ALO-108**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD - PREDIO- ALO-108**, 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 2 de octubre de 2025 A LAS 7.00 A.M.

DESFIJADO EL 9 de octubre de 2025 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: Jhonnatan Stiven Sánchez Vanegas

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

Bogotá D.C. 25 de febrero de 2025

OFC-070-2025

Señor:

HUGO ANTONIO SANTOS MORALES

CL 40 SUR 102 13 URBANIZACION LAS ACACIAS

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 ABCISAS: **EJE 2 UF 2 ABCISA INICIAL K30+386,14 - I - ABCISA FINAL K30+400,14- I DEL PROYECTO VIAL AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE – TRAMO SUR**”, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL **004626121800000000 CHIP AAA0148XUEA** Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. **505-40120417** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR.

Respetado señor:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario se permite informar el requerimiento de compra de una zona de terreno del predio



OFERTA DE COMPRA

FR-PRE-006

Versión: 0

Fecha: 22/12/2023

identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALO-108**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio ubicado en la “**CL 40 SUR 102 13 URBANIZACION LAS ACACIAS**”, de Bogotá D,C, distinguido con la **Cédula Catastral No. 004626121800000000 CHIP AAA0148XUEA Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50S-40120417** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **NOVENTA Y SEIS COMA VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (96,29 m²)**, discriminada de la siguiente manera:

UNIDAD FUNCIONAL	ÁREA (m2)
UF2	96,29

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 **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 **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVENTA PESOS M/CTE. (\$136,828,090)**.

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

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

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-108**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAEDC - PREDIO ALO-108**, 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-

Aprobó: Juan Carlos Guevara Zuluaga

2024 - 207

RT No ALO-108

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 40 SUR 102 13



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207
RT No ALO-108

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: CONCESIONARIA ALO SUR SAS
- 1.2. RADICACIÓN: 2024 - 940544 del 18 de Septiembre de 2024
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0148XUEA
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 41S 116B 18
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004626 - LAS ACACIAS
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Urbanizable No Urbanizado
- 1.9. FECHA VISITA: 23/09/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: HUGO ANTONIO SANTOS MORALES
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: 6944 Notaría: 21 Fecha: 12/08/1992
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40120417

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

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

Código Postal: 111311



2





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207 RT No ALO-108

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. ALO-108
AREAS	Registro topográfico No. ALO-108
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	No Aplica.
AVALUO DE INDEMNIZACION	No Aplica.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble motivo de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, zona sur, localidad (08) - Kennedy, sector catastral Las Acacias (004626) el cual se encuentra delimitado por los siguientes elementos urbanísticos.

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

Código Postal: 111311



- Por el norte: Con la Calle 40 Sur, que le separa de los sectores Galan Rural (205221) y Galan (004627).
- Por el oriente: Con la Carrera 99F, que le separa del sector Los Almendros (004609).
- Por el occidente Con la Carrera 102 y Carrera 102B, que le separa del sector Las Acacias Rural (205225).
- Por el sur: Con la Calle 42A Sur, que le separa de los sectores El Jazmin Rural (205209) y El Jazmin (004611).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial la cual se desarrolla en casas entre 1 y 3 pisos de altura, cuyo sistema constructivo ha sido comúnmente los proyectos autoconstructivos. Existen algunos conjuntos residenciales con edificios de 5 pisos y otros de casas entre 1 y 3 pisos. El sector y aledaños presentan construcciones residenciales de edades de construcción de entre 10 y 40 años. En algunas manzanas y predios se han establecido pequeños locales comerciales en algunos corredores comerciales correspondientes a actividades de comercio e intercambio de bienes básicos, como tienda de víveres, cigarrerías, panaderías.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La actividad edificadora en el sector es mínima. Es posible evidenciar que la actividad edificadora en el sector se encuentra enfocada en la remodelación, adecuación y/o ampliación de las actuales casas.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en una sector al cual se le asignó el estrato uno (1), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. 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 principales vías de acceso son las Calles 40 Sur, Calle 38 Sur y Calle 26 Sur; vías pavimentada de una calzada dos carriles oriente occidente y viceversa, las cuales corresponden a vías que hacen parte integral de la malla vial de la ciudad y sobre la cual

transita el sistema de transporte público masivo.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente, cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

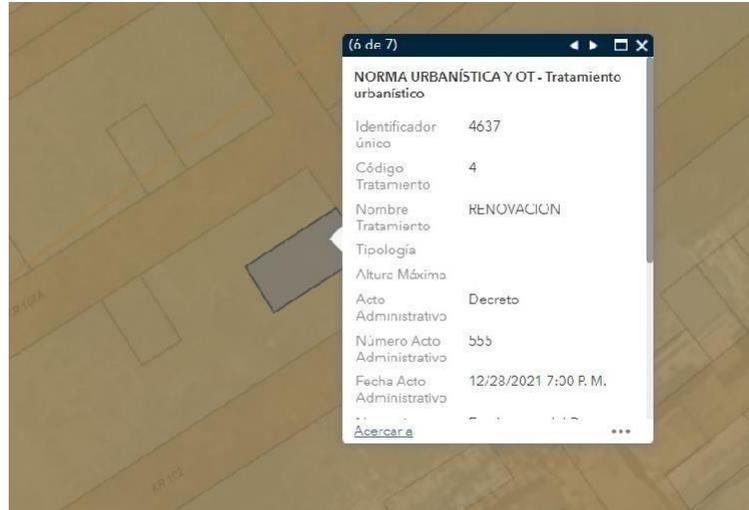
Ante la entrada en vigencia de Decreto 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT, el predio objeto de avalúo, se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	14 PATIO BONITO
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interes social
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	Sin Información
NUMERO DE PISOS	1
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Aislada
ANTEJARDÍN	Sin Información



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207 RT No ALO-108



5.1. USOS PRINCIPALES

Conforme lo estipula el Decreto 555 de 2021, no se encuentran usos principales asignados.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Conforme al Decreto 555 de 2021, los usos complementarios son:

Residencial:

Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

Comercio y Servicios:

Comercios y servicios básicos.

Servicios de oficina y servicios de hospedaje.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Conforme el Decreto 555 de 2021, los usos restringidos son:

Comercio y Servicios:

Servicios Especiales.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



6



Servicios Logísticos.

Industria:
Producción Artesanal.
Industria Liviana.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio está ubicado en una zona clasificada bajo el tratamiento de Renovación Urbana; sin embargo, hasta la fecha no ha sido sometido ni ha formado parte de ningún proceso urbanístico ni de un desarrollo legalizado. Por lo tanto, se considera un predio urbanizable no urbanizado. De acuerdo con el Parágrafo 2 del Artículo 281 del Decreto 555 de 2021, "los predios urbanizables no urbanizados que estén señalados en la cartografía dentro de otros tratamientos, deberán cumplir con las normas volumétricas y de edificabilidad correspondientes al tratamiento en el que estén ubicados, además de cumplir con las obligaciones urbanísticas en términos de cargas locales y generales del tratamiento de desarrollo", por lo anterior para poderse desarrollar se deberá dar cumplimiento a la norma citada.

Adicional a lo anterior, el predio se localiza dentro de la Reserva Para la Movilidad de la Avenida Longitudinal de Occidente, por lo tanto, debe considerarse que el desarrollo del predio deberá tener en cuenta lo dispuesto por el Artículo 379 del Decreto 555 de 2021:

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

Parágrafo 1. En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.

Parágrafo 2. Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207

RT No ALO-108

modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias"



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio objeto de estudio se ubica sobre la Calle 40 Sur entre Carreras 102 y 102A, con disposición medianera y en la dirección Calle 40 Sur No. 102 - 13.



Fuente: Sistema de Información Geográfico Catastral.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





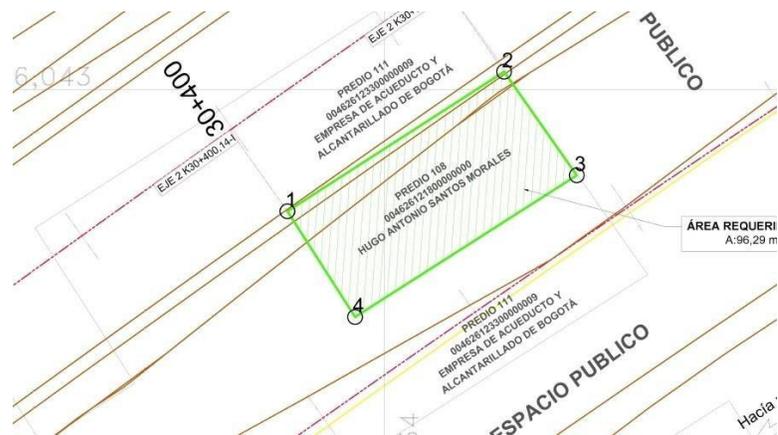
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207

RT No ALO-108

- Norte: En 13,96 metros con predio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- Sur: En 14,26 metros con predio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- Oriente: En 6,86 metros con espacio público.
- Occidente: En 6,8 metros con predio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Los linderos descritos anteriormente son los mismos generales.



Fuente: Plano Predial.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

6,86 metros.

6.6. FONDO

14,11 metros.

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207

RT No ALO-108

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	96.29
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	96.29

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Lote de terreno.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Una vez identificadas las normas urbanísticas aplicables al inmueble objeto del avalúo, y

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



10





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207

RT No ALO-108

considerando que la valoración del predio debe alinearse con el principio del mayor y mejor uso conforme a su situación normativa, se ha implementado un análisis residual. Este ejercicio tiene como objetivo determinar el mejor escenario comercial posible para el predio, garantizando el cumplimiento de la normatividad urbanística vigente.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Se ha propuesto un desarrollo hipotético del predio con un uso destinado a depósito de almacenamiento en un piso. Esta decisión se basa en el análisis del entorno inmediato, donde los usos predominantes son viviendas de estrato 2 y depósitos de almacenamiento, lo que justifica la viabilidad de este uso en concordancia con las características del sector.

OCUPACIÓN DEL SUELO

El ejercicio se basa en la aplicación de las disposiciones del Tratamiento de Desarrollo, específicamente en lo que respecta a las cargas generales y locales. Estas cargas se han compensado adecuadamente, resultando en el siguiente escenario:

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

Código Postal: 111311



11





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207

RT No ALO-108

ANÁLISIS DE OCUPACIÓN DEL SUELO				
CONSIDERACIÓN NORMATIVA - FUENTE	ITEM			
Cálculo Propio	Área Bruta (m ²)			96
Artículo 281. Edificabilidad y altura máxima en el tratamiento urbanístico de desarrollo	Índice de Construcción, resultante			
Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva	Con carga VIS y VIP en sitio		69	0,72
	Carga General (m ²)		3%	2,9
Artículo 285. Cálculo de la obligación de cargas generales en el tratamiento de desarrollo.	Valor m ² para compensación (\$)			\$ 389.000
	Compensación (\$)			\$ 1.123.704,30
Artículo 288. Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas aplicables al tratamiento de desarrollo. Res 520 de 2022. Artículo 4A. Fórmula para liquidar el valor a compensar por obligación de espacio público aplicable al tratamiento de desarrollo.	Carga parques, plazas y plazoletas (m ²)			
	Con carga VIS y VIP en sitio		17%	16,37
	Valor m ² para compensación (\$)			\$ 776.000
	Compensación (\$)			\$ 12.702.576,80
Artículo 290. Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a equipamiento comunal público aplicables al tratamiento de desarrollo.	Carga Equipamiento Comunal Público (m ²)		8%	7,7032
	Valor para compensación (\$)			\$ 389.000
	Compensación (\$)			\$ 2.996.544,80
Artículo 293. Porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (vip) y vivienda de interés social (vis) en tratamiento urbanístico de desarrollo. Res 940 de 2022. Art 4 Lit a Res 071 de 2023. Art 1	Carga VIP (A1)		20%	19,26
	Valor de referencia Predio (V1)			\$ 1.220.000,00
	Valor de Referencia Predio traslado (V2)			\$ 2.881.206,25
	A2			8,15
	Compensación (\$)			\$ 23.494.760,00

Posteriormente, se han aplicado las disposiciones de edificabilidad correspondientes al tratamiento de Renovación Urbana, tal como lo establece el Anexo 5 del Decreto 555 de 2021. En resumen, dichas normativas indican que al predio solo le aplica un aislamiento lateral, lo que limita otras posibles restricciones de edificabilidad.

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD				
Anexo 5	Aislamiento Posterior		4	27,32
Anexo 5	Aislamiento Lateral			0
Anexo 5	Área Construida			69

Para el análisis del valor comercial que podría alcanzar el inmueble bajo el desarrollo propuesto, fue necesario identificar el valor de venta de depósitos de almacenamiento que estén en venta y que se hayan desarrollado en un solo piso. Este análisis se fundamenta en varias consideraciones clave. En primer lugar, se justifica porque el predio cuenta con el potencial de desarrollo conforme a las normas de edificabilidad y a las características del entorno. En segundo lugar, los precios obtenidos provienen de predios con áreas notablemente pequeñas, que se desvían del estándar habitual de bodegas de almacenamiento, las cuales suelen tener áreas construidas significativamente mayores. Esto implica una consideración especial al momento de hacer comparaciones. Finalmente, debido a la restricción de encontrar predios de un solo piso, que funcionen como depósitos de almacenamiento y que se desarrollen en áreas

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07

V.12

12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207

RT No ALO-108

reducidas y comparables al inmueble objeto de avalúo, la investigación de mercado se ha ampliado a nivel de ciudad, con el fin de encontrar propiedades más comparables, incluyendo la característica de tener las edades más recientes posibles. Este enfoque asegura que el análisis refleje de manera precisa el contexto del mercado y las características específicas del inmueble evaluado.

Con base en lo anterior, y teniendo en cuenta que la dinámica comercial de los predios tipo depósitos de almacenamiento se fundamenta en su comercialización según el área construida, el cálculo del valor de cada una de las ofertas se realizó en función de valores integrales sobre dicha área. De la investigación realizada surgieron tres (03) ofertas que arrojaron el siguiente resultado:

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA PRIVADA/CONSTRUIDA	EDAD	VALOR INTEGRAL
1	AK 86 38D 29 SUR	PATIO BONITO II	BODEGA	\$ 450.000.000	11,11%	\$ 400.000.000	90,86	23,00	\$ 4.402.377
2	CL 23H 96G 53	FERROCAJA FONTIBON	BODEGA	\$ 290.000.000	1,72%	\$ 285.000.000	73,18	7,00	\$ 3.894.507
3	CL 158A 8D 27	BARRANCAS NORTE	BODEGA	\$ 290.000.000	8,62%	\$ 265.000.000	60,00	11,00	\$ 4.416.667
PROMEDIO									\$ 4.237.850,22
DESVIACIÓN ESTÁNDAR									\$ 297.430,04
COEFICIENTE DE VARIACIÓN									7,02%
LÍMITE INFERIOR									\$ 3.940.420,18
LÍMITE SUPERIOR									\$ 4.535.280,25
VALOR ADOPTADO									\$ 4.535.000,00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



13





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207 RT No ALO-108

El anterior estudio cumple con los parámetros estadísticos estipulados en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008.

Finalmente, y dado que se proyecta un depósito a nuevo y las ofertas ya presentan un estado de conservación con cierto grado de deterioro, se opta por adoptar un valor del redondeado del límite superior en \$4.535.000 por metro cuadrado integral sobre construcción y con el cual se fijaría el valor comercial del inmueble objeto de avalúo.

ANÁLISIS DE VENTAS				
Cálculo Propio	Venta	69	\$ 4.535.000	\$ 312.778.950

Una vez determinado el valor comercial que tendría el inmueble, fue necesario cuantificar el valor de la construcción que se desarrollaría para alcanzar dicho valor comercial. De este modo, se presenta el costo directo que representaría la edificación del inmueble.

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207
RT No ALO-108

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.261.814,24
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 12.699.055,16
3	INSTALACIONES SANITARIAS	
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 21.698.200,00
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 27.147.871,99
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 17.292.669,79
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ 11.833.113,00
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 1.209.426,00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 1.621.417,00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 654.400,00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 12.216.340,50
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 266.105,50
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 1.294.764,24
16	CERRAJERÍA	\$ 929.199,00
17	EXTERIORES	\$ -
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 2.829.103,83
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 30.777.212,23
51	COSTO DIRECTO	\$ 147.730.692,48
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 1.477.306,92
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(12%)	\$ 177.276,83
54	COSTO TOTAL	\$ 1.654.583,76
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 1.655.000,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS				
Cálculo Propio	Costo Construcción	69	\$ 1.655.000	\$ 114.145.350

Dado que el predio a la fecha no presenta urbanismo, se costea dicho concepto.

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207
RT No ALO-108

ITEM	DESCRIPCION	%	VR-UNIT (\$/M2)	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	13,54%	\$ 19.548,60	x	\$ 19.549
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
	ACUEDUCTO	2,01%	\$ 2.907,65	x	\$ 2.908
	ALCANTARILLADO	5,09%	\$ 7.354,02	x	\$ 7.354
	PLUVIAL	4,07%	\$ 5.874,71	x	\$ 5.875
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	24,81%	\$ 35.826,37	x	\$ 35.826
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	9,26%	\$ 13.367,03	x	\$ 13.367
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,74%	\$ 1.067,95		\$ -
VI	VIAS				
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	11,50%	\$ 16.609,33	x	\$ 16.609
	VIA V3 a V4 en Asfalto	15,35%	\$ 22.157,86	x	\$ 22.158
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	9,49%	\$ 13.701,45	x	\$ 13.701
	ANDENES	3,38%	\$ 4.884,66	x	\$ 4.885
	SADINELES	0,75%	\$ 1.081,79	x	\$ 1.082
	VR-UNIT (\$/M2)	100%			\$ 144.381
COSTO DE URBANISMO				VALOR M2	\$ 143.313

COSTO URBANISMO				
Cálculo Propio	Urbanismo	96	\$ 143.313	\$ 13.799.654

Al igual que se debe tener en cuentas los costos de edificar el depósito y de urbanizar el terreno, se tienen en cuenta los costos indirectos asociados a dicho desarrollo.

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

Código Postal: 111311



16





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207
RT No ALO-108

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ -
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 290.217,20
LICENCIA - CURADURIA		\$ 261.195,48
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 3.127.789,50
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ -
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,50%	\$ 4.000.000,00
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ -
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ -
COSTOS FINANCIEROS	3,21%	\$ -
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ -
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 7.679.202,18

Definidos los costos en los que se debe incurrir para habilitar el suelo, edificarlo y lograr alcanzar el valor comercial ya definido por mercado, se realiza un residuo entre el valor comercial proyectado por mercado y los costos asociados a desarrollar el inmueble de la manera pretendida, así de esta manera se logra el valor del terreno por metro cuadrado de la siguiente manera:

RESIDUAL - VALOR DEL TERRENO		
Total de Costos	56,25%	\$ 175.941.791,79
Valor del Lote		\$ 136.837.158,21
Valor metro cuadrado del lote		\$ 1.421.094,18
Valor metro cuadrado del lote adoptado		\$ 1.421.000,00

Por lo anterior el valor del metro cuadrado de terreno se adopta en \$1.421.000.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207

RT No ALO-108

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

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

-Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo la disponibilidad de transporte público que permite conectividad con el resto de la ciudad.

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

-Las características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

En general:

-Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

-El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición.

Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



18





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 207

RT No ALO-108

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 40 SUR 102 13

CHIP: AAA0148XUEA

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	96.29	\$1,421,000	\$136,828,090
AVALÚO TOTAL				\$136,828,090

SON: CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 14 de Noviembre de 2024

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe 2024-207 del 28 de octubre de 2024, por solicitud de ALO SUR SAS, mediante oficio AS-CS-002290 (2024ER27835).

Elaboró:

JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-1020741264

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

Anexos:

1. Registro Fotográfico
2. Metodología Residual
3. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-940544	Nomenclatura: CL 40 SUR 102 13	
Código Sector: 004626121800000000	Barrio: LAS ACACIAS	Fecha Visita: 23-SEP-24
Número Avalúo: 2024 - 207	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: ALO-108



Vista General



Vista General



Vista General



Vista General

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-940544	Nomenclatura: CL 40 SUR 102 13	
Código Sector: 004626121800000000	Barrio: LAS ACACIAS	Fecha Visita: 23-SEP-24
Número Avalúo: 2024 - 207	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: ALO-108



Vista General



Vista General



Vista General



Vista General

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-940544	Nomenclatura: CL 40 SUR 102 13		
Código Sector: 004626121800000000	Barrio: LAS ACACIAS	Fecha Visita: 23-SEP-24	
Número Avalúo: 2024 - 207	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	ALO-108



Vista General



Vista General



Vista General



Vista General

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-940544	Nomenclatura: CL 40 SUR 102 13	
Código Sector: 004626121800000000	Barrio: LAS ACACIAS	Fecha Visita: 23-SEP-24
Número Avalúo: 2024 - 207	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: ALO-108



Vista General



Vista General



Vista General

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

Código Postal: 111311



ANÁLISIS DE OCUPACIÓN DEL SUELO				
CONSIDERACIÓN NORMATIVA - FUENTE	ÍTEM			
Cálculo Propio	Área Bruta (m²)			96
Artículo 281. Edificabilidad y altura máxima en el tratamiento urbanístico de desarrollo Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva	Índice de Construcción, resultante Con carga VIS y VIP en sitio		69	0,72
Artículo 285. Cálculo de la obligación de cargas generales en el tratamiento de desarrollo.	Carga General (m²)		3%	2,9
	Valor m² para compensación (\$)			\$ 389.000
	Compensación (\$)			\$ 1.123.704,30
Artículo 288. Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas aplicables al tratamiento de desarrollo. Res 520 de 2022. Artículo 4A. Fórmula para liquidar el valor a compensar por obligación de espacio público aplicable al tratamiento de desarrollo.	Carga parques, plazas y plazoletas (m²) Con carga VIS y VIP en sitio		17%	16,37
	Valor m² para compensación (\$)			\$ 776.000
	Compensación (\$)			\$ 12.702.576,80
Artículo 290. Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a equipamiento comunal público aplicables al tratamiento de desarrollo.	Carga Equipamiento Comunal Publico (m²)		8%	7,7032
	Valor para compensación (\$)			\$ 389.000
	Compensación (\$)			\$ 2.996.544,80
Artículo 293. Porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (vip) y vivienda de interés social (vis) en tratamiento urbanístico de desarrollo. Res 940 de 2022, Art 4 Lit a Res 071 de 2023, Art 1	Carga VIP (A1)		20%	19,26
	Valor de referencia Predio (V1)			\$ 1.220.000,00
	Valor de Referencia Predio traslado (V2)			\$ 2.881.206,25
	A2			8,15
	Compensación (\$)			\$ 23.494.760,00
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD				
Anexo 5	Aislamiento Posterior		4	27,32
Anexo 5	Aislamiento Lateral			0
Anexo 5	Área Construida			69
ANÁLISIS DE VENTAS				
Cálculo Propio	Venta	69	\$ 4.535.000	\$ 312.778.950
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS				
Cálculo Propio	Costo Construcción	69	\$ 1.655.000	\$ 114.145.350
COSTO URBANISMO				
Cálculo Propio	Urbanismo	96	\$ 143.313	\$ 13.799.654
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS				
Cálculo Propio	Costos Indirectos			\$ 7.679.202
RESIDUAL - VALOR DEL TERRENO				
Total de Costos			56,25%	\$ 175.941.791,79
Valor del Lote				\$ 136.837.158,21
Valor metro cuadrado del lote				\$ 1.421.094,18
Valor metro cuadrado del lote adoptado				\$ 1.421.000,00



PIN de Validación: ac520a54



<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) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020741264, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020741264.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA 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
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac520a54



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac520a54



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
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 166 #55D -15 BBLOQUE 19 APTO 201

Teléfono: 3102706875

Correo Electrónico: ing_juanse@outlook.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - 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) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020741264

El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA 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

ac520a54



PIN de Validación: ac520a54



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 un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

ANÁLISIS DE OCUPACIÓN DEL SUELO				
CONSIDERACIÓN NORMATIVA - FUENTE	ÍTEM			
Cálculo Propio	Área Bruta (m²)			66
Artículo 281. Edificabilidad y altura máxima en el tratamiento urbanístico de desarrollo Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva	Índice de Construcción, resultante Con carga VIS y VIP en sitio		0	1
Artículo 285. Cálculo de la obligación de cargas generales en el tratamiento de desarrollo.	Carga General (m²)		3%	1,98
	Valor m² para compensación (\$)			\$ 389.000
	Compensación (\$)			\$ 770.220,00
Artículo 288. Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas aplicables al tratamiento de desarrollo. Res 520 de 2022. Artículo 4A. Fórmula para liquidar el valor a compensar por obligación de espacio público aplicable al tratamiento de desarrollo.	Carga parques, plazas y plazoletas (m²) Con carga VIS y VIP en sitio		17%	11,22
	Valor m² para compensación (\$)			\$ 776.000
	Compensación (\$)			\$ 8.706.720,00
Artículo 290. Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a equipamiento comunal público aplicables al tratamiento de desarrollo.	Carga Equipamiento Comunal Público (m²)		8%	5,28
	Valor para compensación (\$)			\$ 389.000
	Compensación (\$)			\$ 2.053.920,00
Artículo 293. Porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (vip) y vivienda de interés social (vis) en tratamiento urbanístico de desarrollo. Res 940 de 2022, Art 4 Lit a Res 071 de 2023, Art 1	Carga VIP (A1)		20%	13,2
	Valor de referencia Predio (V1)			\$ 1.220.000,00
	Valor de Referencia Predio traslado (V2)			\$ 2.881.206,25
	A2			5,59
	Compensación (\$)			\$ 16.104.000,00

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD				
Anexo 5	Aislamiento Posterior		4	24
Anexo 5	Aislamiento Lateral			0
Anexo 5	Área Construida			42

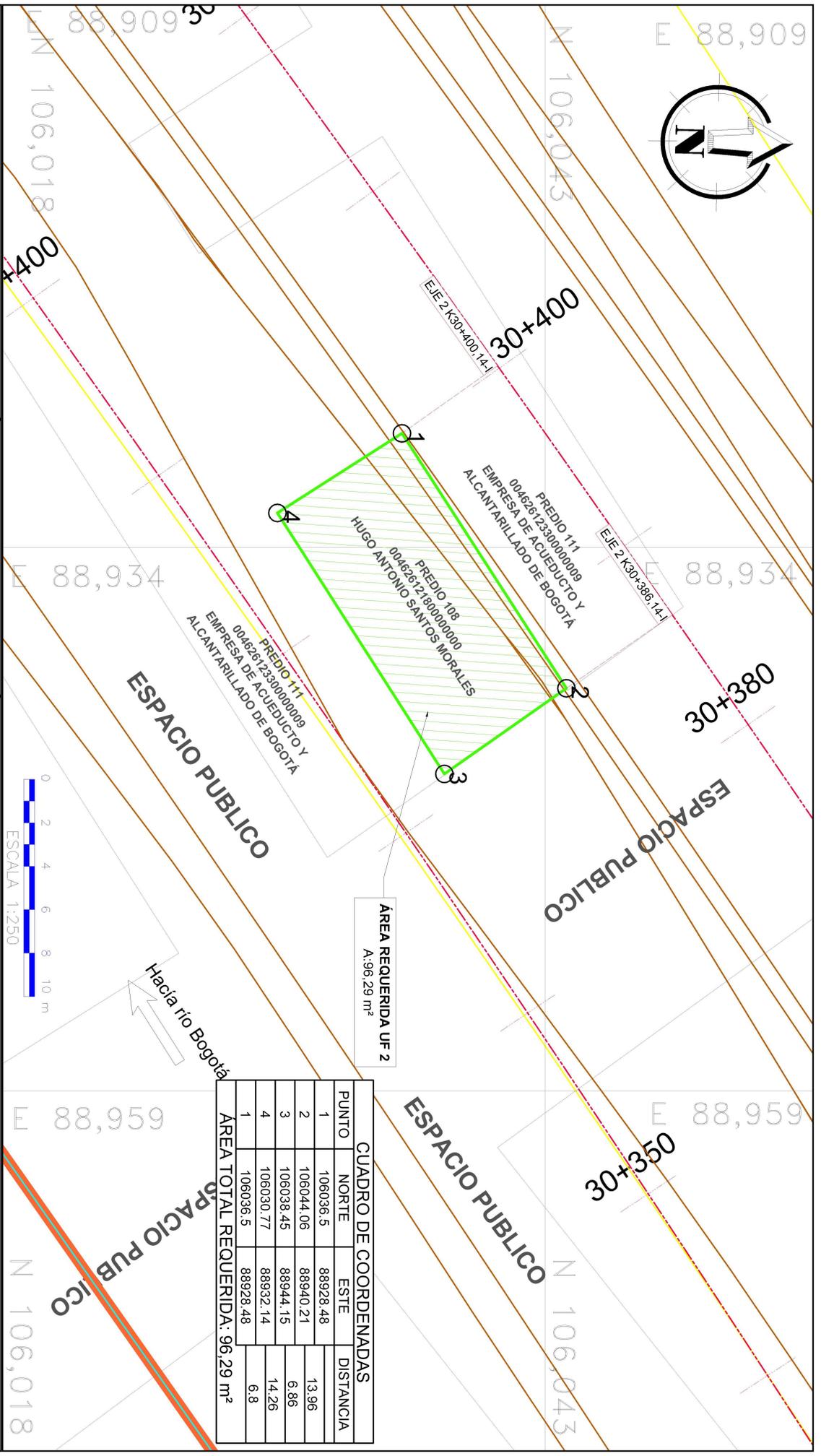
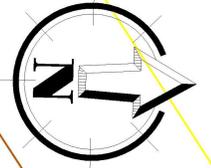
ANÁLISIS DE VENTAS				
Cálculo Propio	Valor comercial del inmueble		42	\$ 4.535.000 \$ 190.470.000

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS				
Cálculo Propio	Costo Construcción		42	\$ 1.655.000 \$ 69.510.000

COSTO URBANISMO				
Cálculo Propio	Urbanismo		66	\$ 143.313 \$ 9.458.689

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS				
Cálculo Propio	Costos Indirectos			\$ 6.456.113

RESIDUAL - VALOR DEL TERRENO				
Total de Costos			59,36%	\$ 113.059.661,48
Valor del Lote				\$ 77.410.338,52
Valor metro cuadrado del lote				\$ 1.172.883,92
Valor metro cuadrado del lote adoptado				\$ 1.173.000,00



CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	106036.5	88928.48	
2	106044.06	88940.21	13.96
3	106038.45	88944.15	6.86
4	106030.77	88932.14	14.26
1	106036.5	88928.48	6.8
ÁREA TOTAL REQUERIDA:			96.29 m ²

AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE
TRAMO SUR

REVISÓ: **JUAN JOSÉ AVENDAÑO ROJAS**
INGENIERO CIVIL EN
TRÁNSITO Y SEÑALIZACIÓN

APROBÓ:



alo sur sas

ELABORÓ: **CARLOS ALBERTO AROCA PERDOMO**
INGENIERO CIVIL EN
TRÁNSITO Y SEÑALIZACIÓN

DIBUJÓ: **CARLOS ALBERTO AROCA PERDOMO**
INGENIERO CIVIL EN
TRÁNSITO Y SEÑALIZACIÓN

PROPIETARIO: **HUGO ANTONIO SANTOS MORALES**

CUADRO DE AREAS (m ²)					
ÁREA REQUERIDA:	96.29 m ²	ÁREA CONST:	0.00 m ²	ÁREA SOBR:	0.00 m ²
ÁREA TOTAL:	96.29 m ²	ÁREA REMAN:	0.00 m ²		

FECHA ELAB.: 06/2023
UNIDAD FUNCIONAL: UF2
ESCALA: 1:250
PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL 0046261218000000000
FICHA GRAFICA No. ALO-108

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	---	BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	---	ÁREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA	---	FUENTES HIDRICAS	---	ÁREA CONSTRUIDA	
LÍNEA DE COMPRA	---	LÍNEA ALTA TENSION	---	ÁREA CONSTRUCCIONES	
DERECHO VIA	---	RONDA HIDRICA	---	ÁREAS ANEXAS	
BORDE VIA EXISTENTE	---	ARBOL		ÁREA REMANENTE	
LINDERO	---	CERCAS	---	ÁREA SERVIDUMBRE	
LÍNEA DE CHAFLANES	---			RED DE ACUEDUCTO	

Hacia río Bogotá

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 DE
PLANEACIÓN

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

Bogotá, D. C., 02 de febrero de 2023

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

Radicado: 1-2023-01945

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

Respetado Sr Guevara,

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

“Artículo 12. Modifíquese el numeral 10 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones. *Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:*

“(…)

3. Concepto de uso del suelo. *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petitionerario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.” (Subrayado fuera del texto)*

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

“f. Emitir conceptos sobre los instrumentos relacionados con la aplicación de la norma urbanística y usos del suelo.

g. Proyectar y emitir conceptos técnicos sobre los asuntos a cargo de la Dirección y/o cuando en ellos intervengan dos o más Subdirecciones a su cargo.”

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

“Respetuosamente solicitamos su colaboración para el suministro de los USOS DEL SUELO y USOS DE REGLAMENTACIÓN, de los siguientes predios (...)”

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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 100 B 42 G 15 SUR	AAA0138WFLF	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 38 C SUR 101 3	AAA0148SLXR	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
AC 12 97 77	AAA0257POYN	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	NO	SI
KR 102 A 42 F 26 SUR	AAA0138WUUZ	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 42 G SUR 100 B 10	AAA0138UHJZ	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 A 59 99 SUR	AAA0186SYKC	AAERAE	CONSOLIDACION	NO	NO	SI
KR 102 B 38 16 SUR	AAA0148SXSX	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 21 SUR	AAA0138WFMR	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 101 38 C 41 SUR	AAA0148SMCN	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
AC 17 88 31	AAA0137OTHY	AAERVIS	RENOVACION	SI	SI	NO
CL 11 B 92 58	AAA0137OSRJ	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 102 B 38 C 33 SUR	AAA0148SPKL	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 11 B 92 70	AAA0137OSPA	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 102 42 F 41 SUR	AAA0138WWJH	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 B 38 C 29 SUR	AAA0148SPJH	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 103 BIS 38 C 16 SUR	AAA0148SOZE	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 101 38 C 19 SUR	AAA0148SLZM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 102 A 40 45 SUR	AAA0148XJOE	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 100 B 42 F 41 SUR	AAA0138WUFT	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 42 F 34 SUR	AAA0138WTSY	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 B 42 F 17 SUR	AAA0138WUBR	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 42 F 58 SUR	AAA0138WTNX	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
DG 9 96 8	AAA0188HTOM	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
KR 102 42 F 4 SUR	AAA0138WTYN	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 58 B SUR 107 82	AAA0150FXTO	AAERAE	MEJORAMIENTO	NO	NO	SI
CL 40 SUR 102 B 21	AAA0148YBJH	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 35 SUR	AAA0138WFOM	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 92 11 B 53	AAA0137ONSK	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 107 58 B 15 SUR	AAA0150FXDM	AAERAE	MEJORAMIENTO	NO	NO	SI
CL 58 B SUR 107 92	AAA0150FXWF	AAERAE	MEJORAMIENTO	NO	NO	SI
CL 38 SUR 102 A 9	AAA0148SXWF	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 40 SUR 102 B 4	AAA0148SOMR	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
DG 9 96 8	AAA0160SFEA	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 101 38 C 45 SUR	AAA0148SMDE	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 29 SUR	AAA0148SMAW	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 42 G SUR 100 B 11	AAA0138WFJZ	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 13 A 93 D 21	AAA0137ONRU	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
AC 12 88 D 11	AAA0137OMEP	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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	AAA0143YEAJ	AAERAE	DESARROLLO	SI	SI	NO
KR 102 42 F 28 SUR	AAA0138WTTD	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 A 38 46 SUR	AAA0148SYOM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 63 A SUR 106 A 16	AAA0186SXNN	SUELO PROTEGIDO	CONSOLIDACION	NO	NO	SI
KR 103 BIS 38 C 20 SUR	AAA0148SOYN	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 B 40 21 SUR	AAA0148YBMS	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 16 SUR	AAA0138WEKL	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 58 A SUR 107 90	AAA0150FZMS	AAERAE	MEJORAMIENTO	NO	NO	SI
CL 42 G SUR 100 B 16	AAA0138WTLF	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 101 38 C 51 SUR	AAA0148SMEP	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 33 SUR	AAA0148SMBS	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 10 95 52	AAA0137OMNX	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
KR 103 40 44 SUR	AAA0148YBCX	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 40 SUR 102 B 5	AAA0148YBLW	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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

KR 101 38 C 59 SUR	AAA0148SMFZ	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 100 B 42 G 47 SUR	AAA0138WFRJ	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	NO
KR 101 38 C 15 SUR	AAA0148SLYX	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
DG 9 96 50	AAA0143YOEAE	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
CL 40 SUR 102 13	AAA0148XUEA	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 103 40 20 SUR	AAA0148YBHY	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 10 91 90	AAA0257POZE	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
AC 17 88 63	AAA0160UOHK	AAERVIS	RENOVACION	SI	SI	NO
KR 100 B 42 F 35 SUR	AAA0138WUEA	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 102 42 F 47 SUR	AAA0138WWKL	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
KR 99 F 42 G 35 SUR	AAA0138WDDE	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
KR 99 G 42 G 53 SUR	AAA0138WDHK	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 58 B SUR 107 64	AAA0150FXPP	AAERAE	MEJORAMIENTO	NO	NO	SI
DG 9 95 52	AAA0212SFZM	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	SI
CL 11 B 92 78	AAA0137OMOM	AAERAE	DESARROLLO	NO	SI	NO
KR 95 9 51	AAA0137ONFT	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	SI
CL 38 SUR 102 A 6	AAA0189EDLF	AAERAE	RENOVACION	NO	SI	NO
CL 26 SUR 93 D 50	AAA0161PJNN	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
CL 10 94 98	AAA0179JYNN	SUELO PROTEGIDO	SIN	NO	SI	NO
CL 38 SUR 102 A 6	AAA0189ELAW	SUELO PROTEGIDO	RENOVACION	SI	SI	NO
AK 86 No. 15 A-91	AAA0137OLOE	AAGSM	CONSERVACION	SI	SI	SI

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

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

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

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

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

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

• CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

“Artículo 12. Clasificación del suelo. El territorio del Distrito Capital se clasifica en suelo rural, urbano y de expansión urbana y se identifica en el Mapa n.º CG-2.1 “Clasificación del suelo” y en el Anexo n.º 1 “Cartera de coordenadas – Clasificación del Suelo Distrital”. Al interior de estas clases de suelo se establece la categoría de protección.

1. El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

2. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio del Distrito Capital destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, que posibilitan la urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación y las áreas de mejoramiento integral.

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

Para una mejor 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.

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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



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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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

CL 40 SUR 102 B 13	AAA0148YBKL	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 B 42 F 47 SUR	AAA0138WUHY	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 BIS 42 G 21 SUR	AAA0138WERU	AAERAE	NO	SI	NO
KR 100 B 42 G 34 SUR	AAA0138WEFT	AAERAE	NO	SI	NO
CL 11 B 92 32	AAA0137OSSY	AAERAE	NO	SI	NO
DG 16 90 51	AAA0143YEAJ	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	AAA0143YOEJ	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
KR 103 40 20 SUR	AAA0148YBHY	AAERAE	NO	SI	NO
CL 10 91 90	AAA0257POZE	AAERAE	NO	SI	NO
AC 17 88 63	AAA0160UOHK	AAERVIS	SI	SI	NO
KR 100 B 42 F 35 SUR	AAA0138WUEA	AAERAE	NO	SI	NO
KR 102 42 F 47 SUR	AAA0138WWKL	AAERAE	NO	SI	NO
KR 99 F 42 G 35 SUR	AAA0138WDDE	AAERAE	SI	SI	NO
KR 99 G 42 G 53 SUR	AAA0138WDHK	AAERAE	NO	SI	NO
DG 9 95 52	AAA0212SFZM	AAERAE	NO	SI	SI
CL 11 B 92 78	AAA0137OMOM	AAERAE	NO	SI	NO
KR 95 9 51	AAA0137ONFT	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
CL 38 SUR 102 A 6	AAA0189EDLF	AAERAE	NO	SI	NO
CL 26 SUR 93 D 50	AAA0161PJNN	AAERAE	SI	SI	NO
CL 10 94 98	AAA0179JYNN	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	NO
CL 38 SUR 102 A 6	AAA0189ELAW	SUELO PROTEGIDO	SI	SI	NO
AK 86 No. 15 A-91	AAA0137OLOE	AAGSM	SI	SI	SI

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

Así mismo, incluye las siguientes áreas:

1.Predios localizados en suelo de expansión urbana.” Sublíneas fuera de texto

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

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

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

Artículo 280. Condiciones para el proceso de urbanización de proyectos en el tratamiento de desarrollo. Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.

(...)

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

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

B. PREDIOS EN SUELO URBANO

Una vez revisada la tabla remitida, se tiene que dentro de los 96 predios solicitados, 24 se encuentran total o parcialmente en suelo urbano, como se indica en la siguiente tabla, **EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

Predios ubicados total o parcialmente en suelo urbano

DIRECCION	CHIP	AREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO	TIPO DE SUELO		
				URBANO	EXPANSIÓN	RURAL
CL 38 C SUR 101 3	AAA0148SLXR	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 41 SUR	AAA0148SMCN	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
AC 17 88 31	AAA0137OTHY	AAERVIS	RENOVACION	SI	SI	NO
KR 101 38 C 19 SUR	AAA0148SLZM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 102 A 40 45 SUR	AAA0148XYOE	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 45 SUR	AAA0148SMDE	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 29 SUR	AAA0148SMAW	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 38 SUR 100 A 98	AAA0189ELBS	SUELO PROTEGIDO	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 41 SUR 102 A 14	AAA0148XXOM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 102 A 38 21 SUR	AAA0148SXZM	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
KR 101 38 17 SUR	AAA0148TACX	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 38 SUR 101 3	AAA0148TABR	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
DG 16 90 51	AAA0143YEF	AAERAE	DESARROLLO	SI	SI	NO
KR 102 A 38 46 SUR	AAA0148SYOM	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 51 SUR	AAA0148SMEP	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 33 SUR	AAA0148SMBS	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 59 SUR	AAA0148SMFZ	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
KR 101 38 C 15 SUR	AAA0148SLYX	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
CL 40 SUR 102 13	AAA0148XUEA	AAERAE	RENOVACION	SI	NO	NO
AC 17 88 63	AAA0160UOHK	AAERVIS	RENOVACION	SI	SI	NO
KR 99 F 42 G 35 SUR	AAA0138WDDE	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
CL 26 SUR 93 D 50	AAA0161PJNN	AAERAE	RENOVACION	SI	SI	NO
CL 38 SUR 102 A 6	AAA0189ELAW	SUELO PROTEGIDO	RENOVACION	SI	SI	NO
AK 86 No. 15 A-91	AAA0137OLOE	AAGSM	CONSERVACION	SI	SI	SI

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

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

• USOS DEL SUELO EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

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

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

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

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

ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE – AAERAE ó AAERVIS

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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



		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	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6
		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7
	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	
	INDUSTRIA LIVIANA	C 16, 22		C 16, 22 MU3		C 16, 22 MU2 MU3	
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6
MA7		MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	
MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8		
INDUSTRIA MEDIANA	C 12, 22		C 8, 22 MU3		C 8, 22 MU2 MU3		
	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	
	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	MA2	
	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	MA3	
	MA4	MA4	MA4	MA4	MA4	MA4	
	MA5	MA5	MA5	MA5	MA5	MA5	
MA6	MA6	MA6	MA6	MA6	MA6		
MA7	MA7	MA7	MA7	MA7	MA7		
MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8		
	INDUSTRIA PESADA						
DOTACIONAL		LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD					

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

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

Se transcriben las condiciones aplicables a los usos anteriormente mencionados:

CONDICIONES:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
5	Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4.000 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.

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

ÁREA DE ACTIVIDAD GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS - AAGSM

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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



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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

		MA5 MA6 MA7 MA8	MA5 MA6 MA7 MA8	MA5 MA6 MA7 MA8
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES			
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU) TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
	TIPO 2	MU1 Y MU3 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
Convenciones: P: Uso Principal. C: Uso Complementario. R: Uso Restringido. 1, 2, 3, 4... : Condiciones. MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes BIA: Bajo Impacto Ambiental. AIA: Alto Impacto Ambiental. *: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.				

Se transcriben las condiciones aplicables a los usos anteriormente mencionados:

CONDICIONES:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
2	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP.

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

	<p>La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos.</p> <p>Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.</p>
4	<p>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".</p>
6	<p>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.</p> <p>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.</p>
9	<p>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.</p>
11	<p>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.</p>
13	<p>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.</p>
17	<p>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.</p>
18	<p>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.</p>
19	<p>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.</p>
21	<p>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.</p>
22	<p>No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.</p>
23	<p>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".</p>

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

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.*

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

EDIF_TRAT = Relaciona la altura máxima en pisos o en rangos, que está cargada en el nivel temático del tratamiento urbanístico

FRENTE_MVA = Relaciona si se localiza en el frente ó en el área de la Malla vial Arterial definida en el POT.

FRENTE_MVI = Relaciona si se localiza en el frente de la Malla vial Intermedia definida en el POT.

BIEN_IC = Relaciona si el predio pertenece a un Bien de Interés Cultural

SECTOR_INT = Relaciona si se localiza en un Sector de Interés Urbanístico

MZA_COMERC = Relaciona si se localiza en una manzana comercial de acuerdo al artículo 243 del POT

RES_NETO = Relaciona si se localiza en un sector residencial neto definido por el POT

INCOMP_RES = Relaciona si se localiza en un sector incompatible con el uso residencial

SAC = Relaciona si se localiza en un Sector Antiguo Consolidado definido por el POT

SP = Relaciona si se localiza total o parcialmente en áreas del Suelo Protegido

NOMBRE_MVA = Relaciona el nombre de la malla vial arterial que afecta el predio

ACTU_ESTRA = Relaciona el nombre del polígono de Actuación Estratégica

RURAL = Relaciona si el predio se ubica parcial o totalmente en suelo rural

EXPANS = Relaciona si el predio se ubica parcial o totalmente en suelo de expansión urbana

URBANO = Relaciona si el predio se ubica parcial o totalmente en suelo urbano

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

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

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

C. PREDIOS EN SUELO RURAL

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

Predios localizados total o parcialmente en suelo rural

DIRECCION	CHIP	AREA DE ACTIVIDAD	TIPO DE SUELO		
			URBANO	EXPANSIÓN	RURAL
AC 12 97 77	AAA0257POYN	SUELO PROTEGIDO	NO	NO	SI
KR 100 A 59 99 SUR	AAA0186SYKC	AAERAE	NO	NO	SI
DG 9 96 8	AAA0188HTOM	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
CL 58 B SUR 107 82	AAA0150FXTO	AAERAE	NO	NO	SI
KR 107 58 B 15 SUR	AAA0150FXDM	AAERAE	NO	NO	SI
CL 58 B SUR 107 92	AAA0150FXWF	AAERAE	NO	NO	SI
CL 13 A 93 D 21	AAA0137ONRU	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
DG 9 96 30	AAA0212SFYX	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
CL 63 A SUR 106 A 16	AAA0186SXNN	SUELO PROTEGIDO	NO	NO	SI
CL 58 A SUR 107 90	AAA0150FZMS	AAERAE	NO	NO	SI
CL 10 95 52	AAA0137OMNX	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
DG 9 96 50	AAA0143YOEAE	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
CL 58 B SUR 107 64	AAA0150FXPP	AAERAE	NO	NO	SI
DG 9 95 52	AAA0212SFZM	AAERAE	NO	SI	SI
KR 95 9 51	AAA0137ONFT	SUELO PROTEGIDO	NO	SI	SI
AK 86 No. 15 A-91	AAA0137OLOE	AAGSM	SI	SI	SI

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

Clase del Suelo	CHIP	Porcentaje
Expansión Urbana	AAA0137OLOE	81,23%
Rural	AAA0137OLOE	16,93%
Urbano	AAA0137OLOE	1,84%
Expansión Urbana	AAA0137OMNX	33,50%
Rural	AAA0137OMNX	66,50%
Expansión Urbana	AAA0137ONFT	10,97%
Rural	AAA0137ONFT	89,03%
Expansión Urbana	AAA0137ONRU	10,97%
Rural	AAA0137ONRU	89,02%
Expansión Urbana	AAA0143YOEAE	43,05%
Rural	AAA0143YOEAE	56,95%
Rural	AAA0150FXDM	100,00%
Rural	AAA0150FXPP	100,00%
Rural	AAA0150FXTO	100,00%
Rural	AAA0150FXWF	100,00%
Rural	AAA0150FZMS	100,00%
Rural	AAA0186SXNN	100,00%
Rural	AAA0186SYKC	100,00%
Expansión Urbana	AAA0188HTOM	12,81%
Rural	AAA0188HTOM	87,19%
Expansión Urbana	AAA0212SFYX	37,62%
Rural	AAA0212SFYX	62,38%
Expansión Urbana	AAA0212SFZM	95,19%
Rural	AAA0212SFZM	4,81%
Rural	AAA0257POYN	100,00%

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
 DE BOGOTÁ D.C.

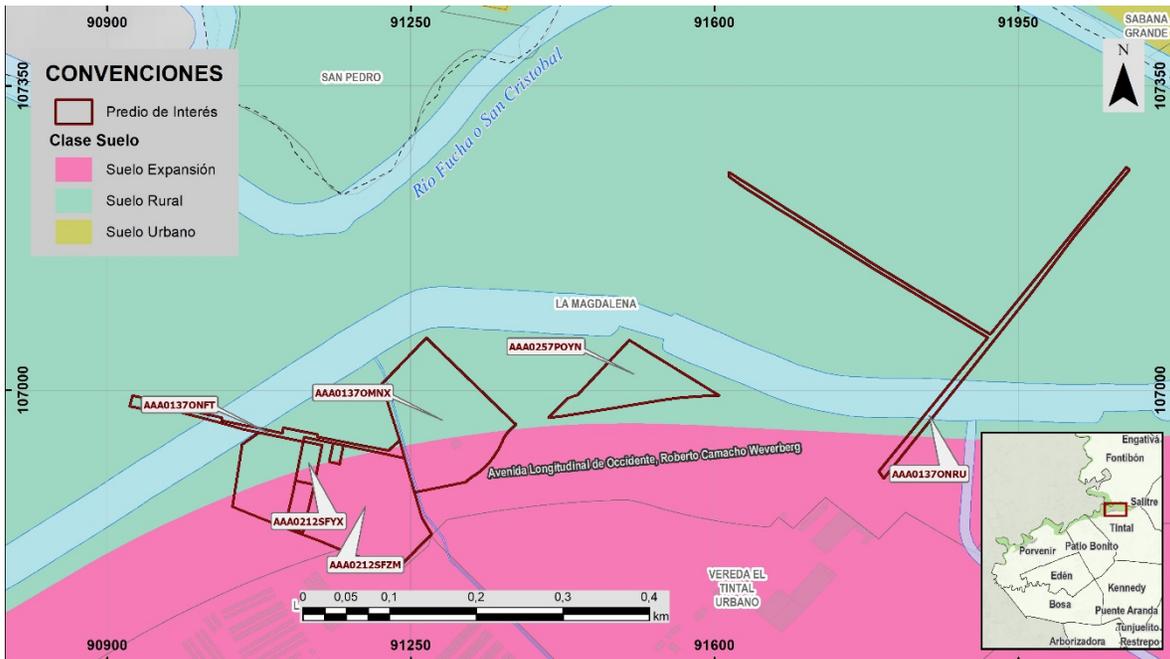
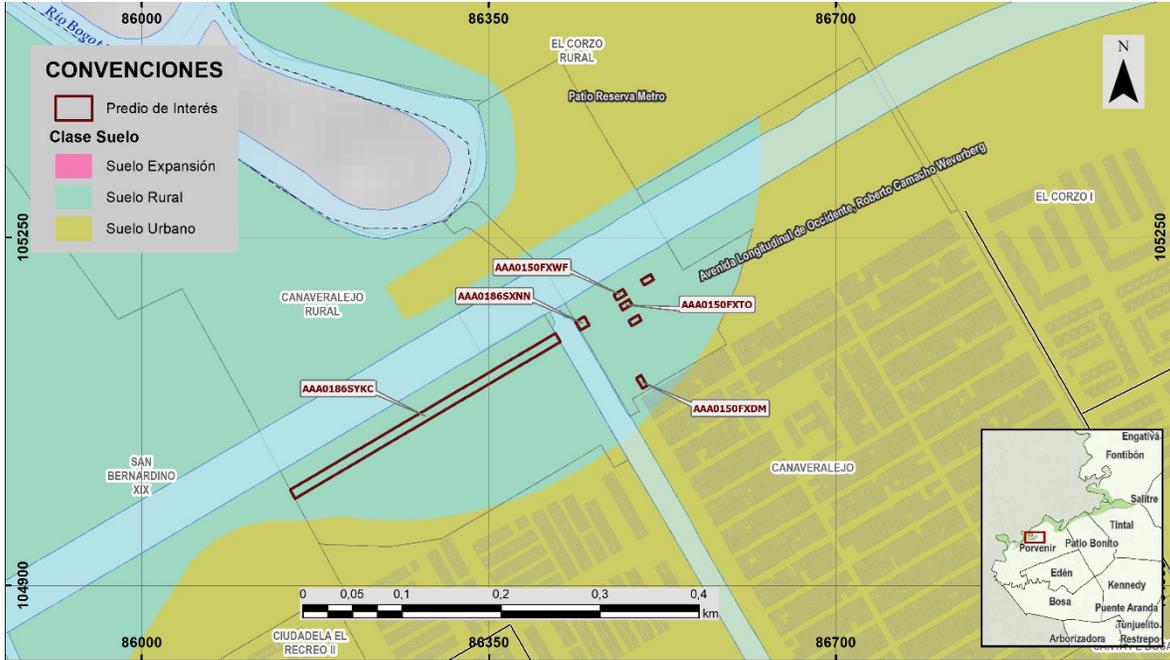
Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

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



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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



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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

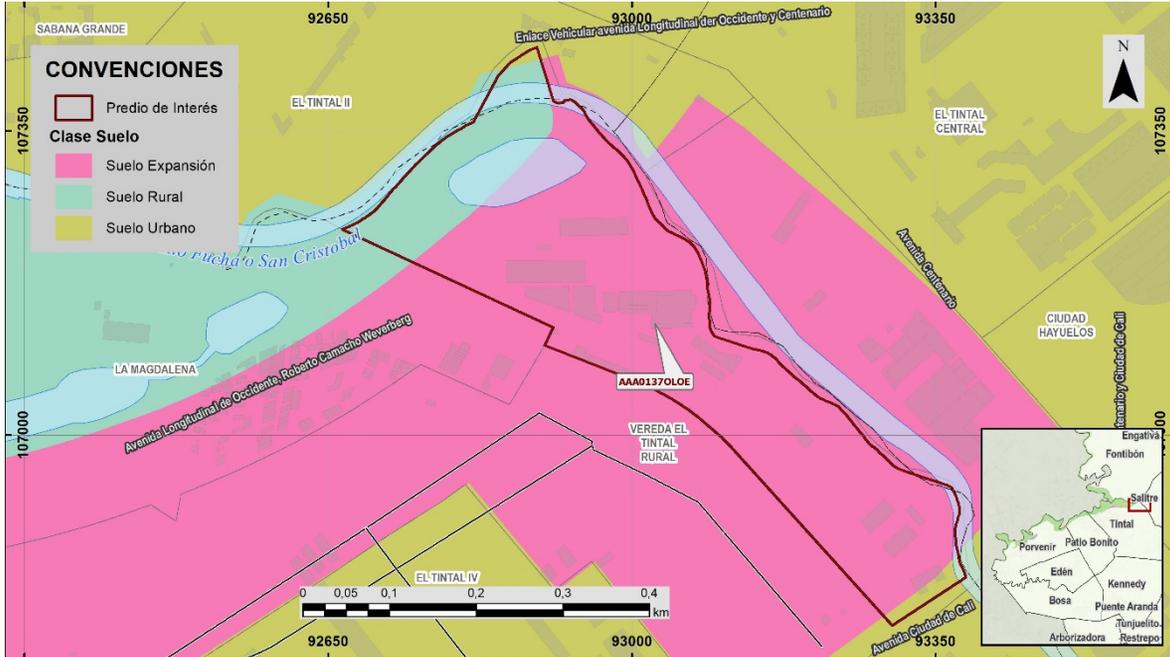


Figura 1. Localización y clasificación del suelo en la que se encuentran los predios consultados. Fuente: Base de datos cartográfica Decreto 555 de 2021.

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

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

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

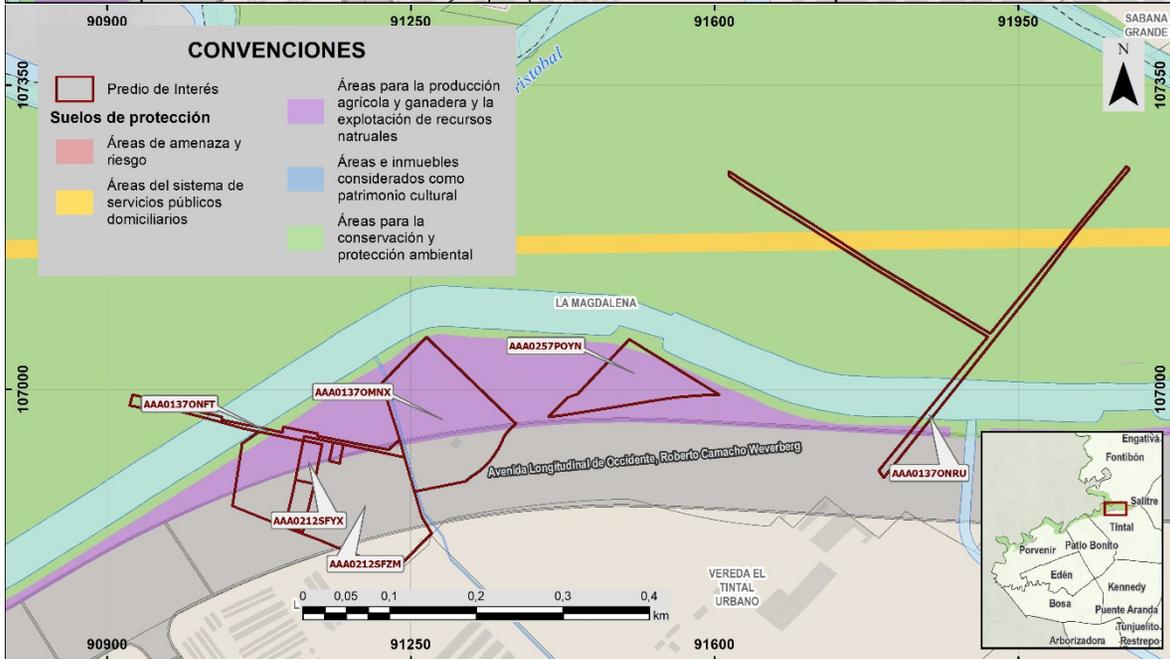
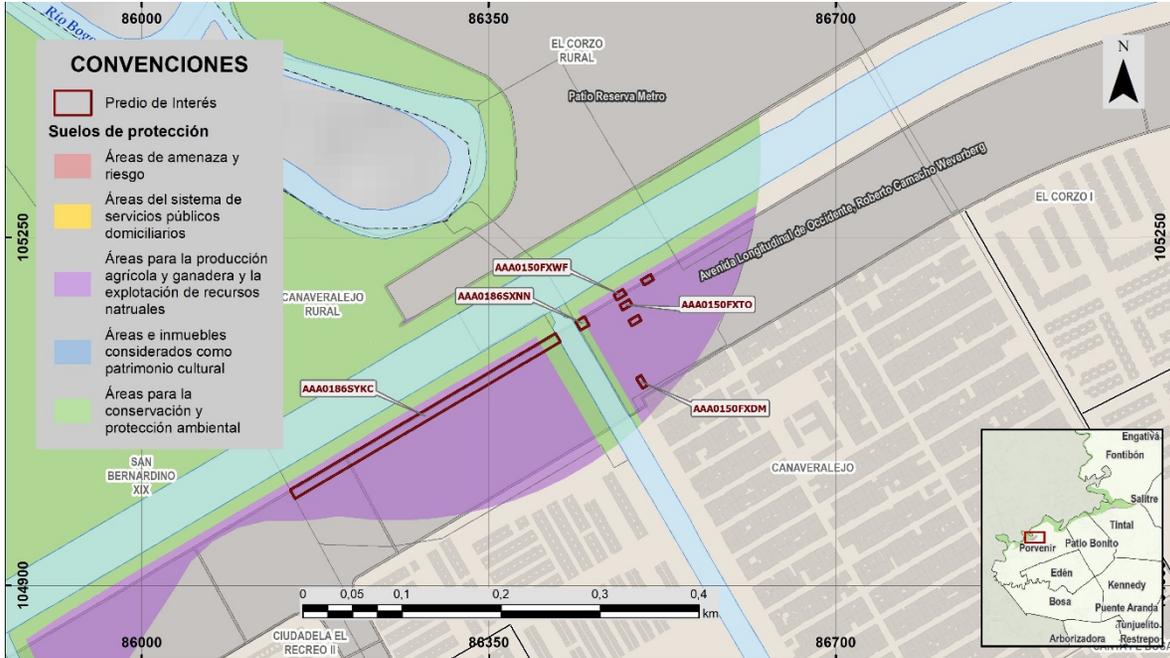
Cra. 30 N° 25 -90
 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

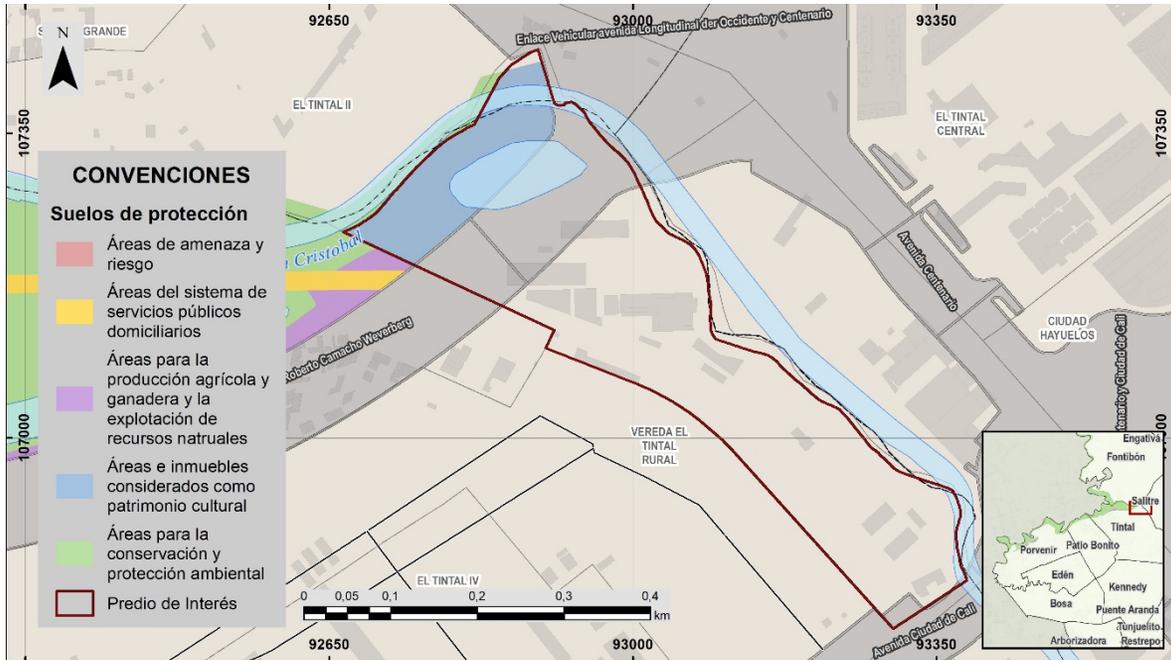


Figura 2. Categorías del suelo rural en donde se localizan los predios consultados. Fuente: Base de datos cartográficos del Decreto 555 de 2021.

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales		Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental		Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0143YOE A	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0150FXDM	Total
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0150FXPP	Total
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	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		
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0186SXNN	Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental		
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0186SYKC	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0186SYKC	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0188HTOM	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0212SFYX	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0212SFZM	Parcial
Áreas para la conservación y protección ambiental		
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0257POYN	Parcial
Áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales	AAA0257POYN	Parcial

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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.

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

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

“Artículo 447. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. Son áreas rurales en las cuales se han consolidado, principalmente, usos agropecuarios tradicionales y actividades relacionadas con la minería, en las cuales se hace necesaria la reconversión productiva con buenas prácticas agrícolas, ganaderas y acuícolas con incorporación de procesos tecnológicos que mitiguen los efectos de la fragmentación ecosistémica sobre las áreas de la Estructura Ecológica Principal, y se identifican en el Mapa CR- 1.1 “Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales” que hace parte integrante del presente plan.

Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

Dentro de esta subcategoría, se incluyen los suelos que pertenezcan a las clases agrológicas 1, II y III definidas por el IGÁC y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación del recurso hídrico, el control de procesos erosivos y zonas de protección forestal. Esta subcategoría se encuentra compuesta por:

1. Suelo de protección para la producción agrícola y ganadera. Son áreas del territorio rural que pueden ser destinadas a la producción agrícola, ganadera y acuícola sostenible, con énfasis en la economía campesina, familiar y comunitaria, por no presentar restricciones para el establecimiento de estos usos. Para las áreas de producción agrícola y ganadera que se 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.

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cra. 30 N° 25 -02
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

Usos agroindustriales	<p>La superficie destinada a] almacenamiento y bodegaje no debe exceder 1/ 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.</p> <p>Para esta clasificación se tendrá como referente la clasificación de usos industriales realizado en el componente urbano.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Al interior del predio se debe prever una zona de carga y descarga de materiales o equipos y un área de maniobras. Se deben prever puntos de entrega y recibo de mercancías dentro del predio, los cuales no pueden localizarse en las franjas de circulación peatonal. El acceso peatonal debe ser independiente al acceso vehicular.
-----------------------	--

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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

	<i>construidos deberán destinarse únicamente para vivienda y el resto para edificaciones del área productiva.</i>					
--	---	--	--	--	--	--

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

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

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

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

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

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

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

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

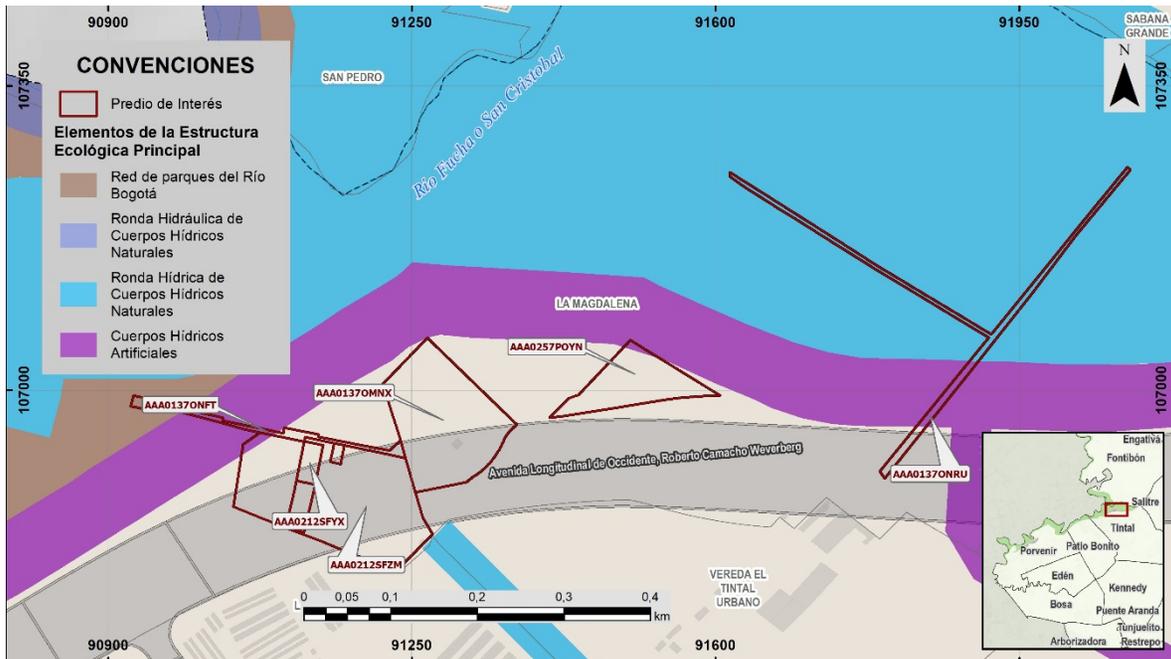
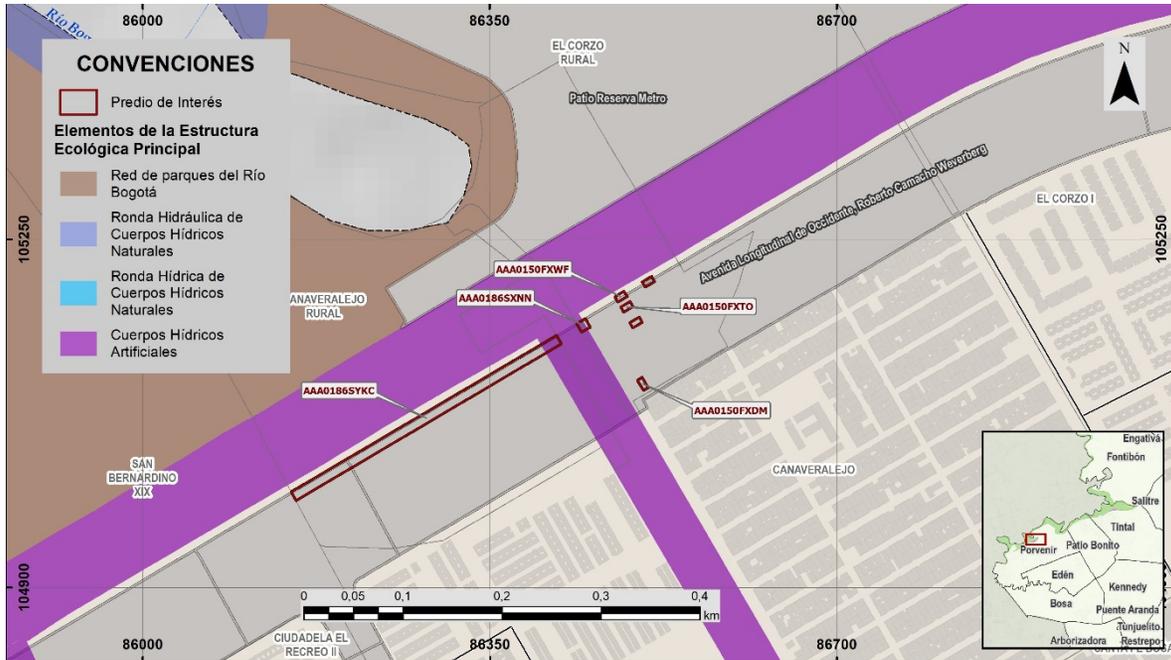
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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



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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

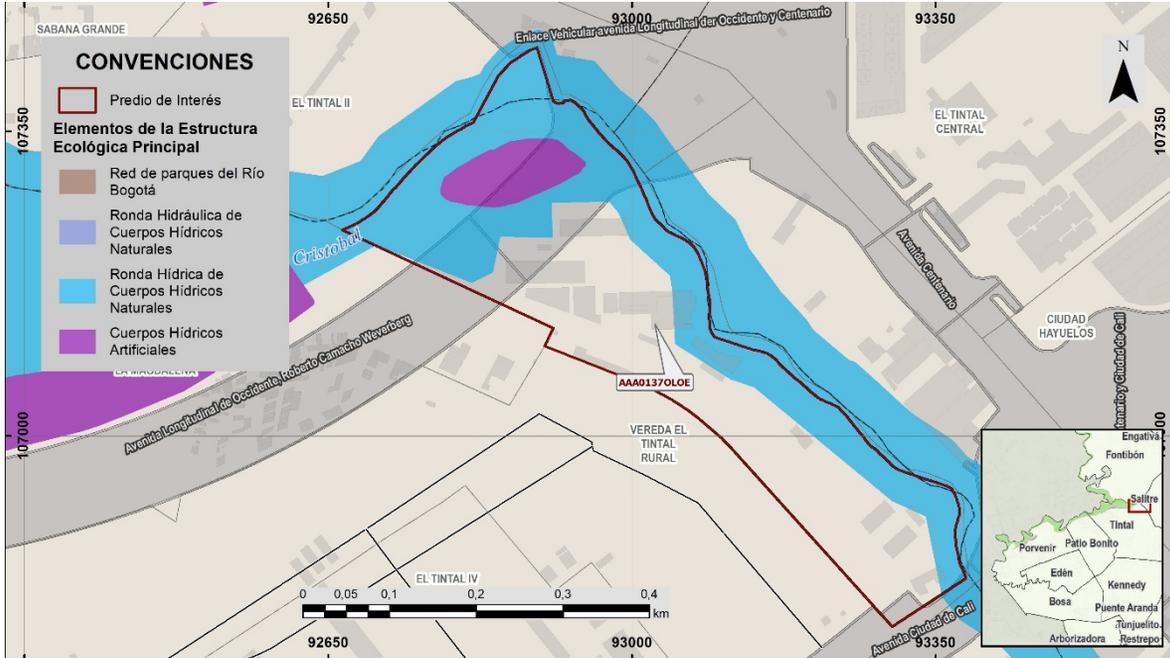


Figura 3. Elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en los predios consultados. Fuente. Base de datos cartográficas del Decreto 555 de 2021.

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Cundinamarca	AAA0137ONRU	Parcial
Cuerpos Hídricos Naturales	Ríos quebradas y sus rondas	Río Fucha o San Cristóbal	AAA0137ONRU	Parcial
Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Cundinamarca	AAA0143YOEAE	Parcial
Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Tintal III	AAA0186SXNN	Parcial
Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Tintal III	AAA0186SYKC	Parcial
Cuerpos Hídricos Artificiales	Canales artificiales	Canal Cundinamarca	AAA0257POYN	Parcial

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

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

2.1. Cuerpos Hídricos Artificiales.

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

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

(...)

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

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

(...)

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

2.2. Ronda Hídrica de Cuerpos Hídricos Naturales.

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

- 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 cuentan 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 cuentan con acto administrativo o corredor ecológico de ronda, se mantendrán conforme al Mapa CG 3.2.1 “Sistema hídrico”, hasta tanto las autoridades ambientales competentes realicen el acotamiento de conformidad con el Decreto 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

Artículo 62. Cuerpos Hídricos Naturales.

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

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

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

Cra. 30 N° 25 -90
 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
 Archivo Central de la SDP
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
 PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

“Artículo 68. Parques de Borde. Son espacios abiertos que se localizan en los bordes urbanos y se configuran como espacios de transición y articulación entre los ambientes urbanos con áreas rurales y otros componentes de la Estructura Ecológica Principal. Los lineamientos para el diseño y construcción de los parques de borde se incorporarán en el Manual de Espacio Público a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación conforme a lo señalado en el componente urbano del presente Plan.

Se trata de espacios continuos o discontinuos, que tienen como objetivo generar una transición y articulación espacial de los tejidos urbanos del borde con las dinámicas rurales, y están destinados a aportar al mantenimiento de la integridad ecológica de los ecosistemas colindantes. Se encuentran conformados por:

1. Red de Parques del Río Bogotá. Es una franja multifuncional de transición espacial para el uso y disfrute público en la cual se encuentran valores ecosistémicos y paisajísticos con fines recreativos, culturales, educativos, paisajísticos, de investigación, de valoración de la naturaleza y de prestación de servicios públicos, que posibilita intervenciones dirigidas a la puesta en valor del entorno natural y paisajístico del río, a su custodia, cuidado, turismo ecológico y movilidad en modos no motorizados. Así mismo, es una estrategia de adaptación al cambio climático basada en ecosistemas. La Red de Parques del Río Bogotá está conformada por el Parque Lineal del Río Bogotá y las Áreas complementarias para la adaptación al cambio climático.”

Definición de las zonas de uso, goce y disfrute:

“Artículo 69. Zonificación de los parques de borde.

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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

Régimen de usos de zonas de uso, goce y disfrute

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

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

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

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

“Artículo 449. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.

Son los predios que contienen Bienes de Interés Cultural declarados desde los ámbitos nacional o distrital, en los términos definidos por la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y sus decretos reglamentarios o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los bienes de interés cultural muebles e inmuebles del ámbito distrital se identifican en el inventario del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural o la entidad que haga sus veces, acorde con los actos administrativos correspondientes.

Parágrafo 1. *En todo caso, corresponderá a la Secretaría de Cultura Recreación y Deporte, con el acompañamiento del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y el concepto del Consejo Distrital de Patrimonio, en el caso de los bienes de interés cultural del ámbito distrital, incluir o excluir inmuebles del listado de declaratoria por acto administrativo, de acuerdo con lo definido en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2005 y sus decretos reglamentarios o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.*

Parágrafo 2. *En tanto se define la zona de influencia de cada bien de interés cultural de carácter distrital, mediante un estudio específico y su correspondiente acto administrativo o con la aprobación de un PEMP, cuando aplique, el área de influencia está comprendida por 300 metros lineales, contados a partir de la finalización del área afectada, hasta formar un polígono. Los bienes de interés cultural de carácter nacional se registrarán por sus actos de declaratoria, los PEMP respectivos, o los actos administrativos expedidos por el Ministerio de Cultura, cuando apliquen.*

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

Parágrafo 3. Para los Bienes de Interés Cultural localizados en suelo rural, cuando se deba definir el Área Afectada en torno a la edificación a conservar, se tendrán en cuenta los elementos ambientales y urbanísticos existentes. El Área Afectada y sus condiciones de manejo serán aprobadas por la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte, previo concepto favorable del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural, cuando se modifiquen las condiciones de la declaratoria. Si las condiciones de manejo no modifican los criterios que conllevaron a la declaratoria, estas serán aprobadas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, previo concepto favorable del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural, dentro del trámite de plan parcial o del trámite de licencia de urbanización para el predio.

Las ampliaciones deben respetar los elementos ambientales importantes existentes en el predio, tales como rondas y cuerpos de agua, exceptuando los casos que para el efecto establezca el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural o la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte, según corresponda. Esta misma condición aplica para los BIC localizados en suelo de expansión.”

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

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

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

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

La expedición del presente concepto no otorga derechos ni obligaciones a su 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 1º de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015 “Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.”, como sigue:

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

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

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

Cordial saludo,

Tatiana Valencia Salazar
Dirección de Desarrollo del Suelo

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

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

Sin Copias

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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



AS-CS-001111

Bogotá, 07 de noviembre de 2023

Señor:
HUGO ANTONIO SANTOS MORALES.

Propietario
CL 40 SUR # 102 13
Ciudad

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

Asunto: Solicitud de documentos referentes al análisis de indemnización de acuerdo a los lineamientos de la Resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014, expedidas por el IGAC.

Respetado Señor:

A través del Contrato de Concesión bajo esquema APP N° 003-2021 suscrito entre el **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y **ALO SUR S.A.S.**, el Concesionario se encuentra desarrollando todas las gestiones para la adquisición de los predios requeridos para la construcción del proyecto vial Avenida Longitudinal de Occidente Tramo Sur.

Por lo anterior, con el fin de recopilar la información de su inmueble para complementar la ficha predial y dar cumplimiento a las Resoluciones 898 de 2014 y 1044 de 2014 expedidas por el IGAC, el Concesionario se permite solicitarle la entrega de la documentación que pretenda hacer valer dentro del avalúo del predio ALO-108 con matrícula inmobiliaria 50S-40120417.

1. Copia de la cédula de ciudadanía.
2. Copia escritura pública del inmueble.
3. Copia folio de matrícula inmobiliaria.
4. Copia del RUT.
5. Copia del reglamento de propiedad horizontal, condómino, parcelación cuando fuere el caso- si aplica.
6. Copias de licencias y permisos expedidos ante planeación en caso de existir- si aplica.
7. Copia del certificado de cámara y comercio de la actividad económica ejercida en su predio.
8. Copias de contratos de arrendamiento y otros, cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido.
9. Copia de los recibos del pago del impuesto predial de la vigencia actual y/o anterior.
10. Copia de paz y salvo de impuestos.
11. Copia de la declaración tributaria (Renta, IVA, e ICA), de la vigencia actual y/o anterior, en caso de ser declarante

12. Copia de balance de estado de resultados más reciente de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir; si lo tuviere.
13. Copia de recibos de caja y/o facturas de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir, si los tuviere.
14. Copia de las consignaciones bancarias de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir, si las tuviere.
15. Copia de libros y/o cuadernos contables de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir, en caso de tenerlos.
16. Los demás documentos que considere relevantes a fin de demostrar su actividad económica u otros ingresos percibidos en razón a su predio.
17. Recibo de pago de servicios públicos del mes en el que el presente comunicado sea allegado a su domicilio.

Para entregar la anterior información usted cuenta con un tiempo máximo de diez (10) días calendario a partir del recibo de la presente solicitud de acuerdo al artículo 3 de la Resolución 1044 de 2014, expedida por el IGAC.

En caso de que usted no aporte ninguno de los documentos relacionados en el plazo estipulado, el proyecto asumirá que usted no ejerce actividad económica alguna sobre el predio a adquirir.

Los documentos contables (numeral 7 al 16) deben ser presentados, así:

a. Carta de remisión firmada por: (contador público o revisor fiscal y propietario), indicando la nota "Los siguientes documentos soportan la utilidad percibida cierta, generada y tributada del periodo contable inmediatamente anterior de la actividad económica desarrollada en mi predio con relación DIRECTA al área requerida para el proyecto".

b. Adjuntar tarjeta profesional vigente de contaduría pública del Contador o Revisor Fiscal. Si la certificación del propietario no se encuentra suscrita por el revisor fiscal o contador y no cuenta con soportes, NO será objeto de recepción para el análisis de la indemnización por este concepto.

La documentación debe ser radicada en la dirección ubicadas en la Calle 98 N° 8-28 del Barrio el Chicó de la ciudad de Bogotá y/o Calle 58 sur No. 104ª-21 Barrio el Recuerdo Santa Fe, Localidad de Bosa de la ciudad de Bogotá D.C, de lunes a viernes de 8:00 am a 12:00 m y de 2:00 pm a 4:30 pm.

NOTA IMPORTANTE:

Señor usuario,

- Los recursos, resultado de la indemnización por su predio, son única y exclusivamente para usted, no se deje engañar por terceros. Usted No necesita acudir a ningún intermediario para actuar ante el proyecto vial.
- Ningún funcionario pide o recibe ninguna clase de remuneración por trámites ante el proyecto.



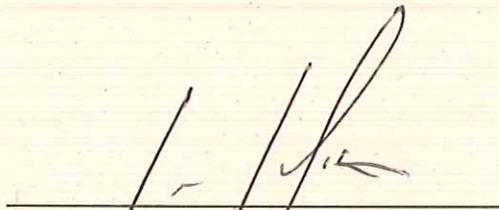
alo sur sas

NIT. 901.551.242-8

- Toda la información reportada contable y tributaria por el propietario será remitida copia a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Agradezco la atención oportuna que le brinde a la presente solicitud, sin otro particular.

Atentamente,



LUIS ENRIQUE LÓPEZ JARAMILLO
Representante legal ALO SUR S.A.S

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Elaboró: Leidy Cardona – Socio predial.

Revisó y Aprobó: Anne Carolina Yara Vasquez

Número de guía: RA457749905CO

Datos del envío

Fecha de envío: 19/12/2023 11:18:45
Tipo de servicio: CORREO CERTIFICADO NACIONAL
Cantidad: 1
Peso: 200,00
Valor: 6750,00
Orden de servicio: 242917521

Datos del Remitente

Nombre: ALO SUR S.A.S
Ciudad: BOGOTA D.C.
Departamento: BOGOTA D.C.
Dirección: CALLE 58 SUR # 104 A - 21, BARRIO EL RECUERDO SANTA FE (LOCALIDAD DE BOSA)
Teléfono: 3160250608 - 3160250613

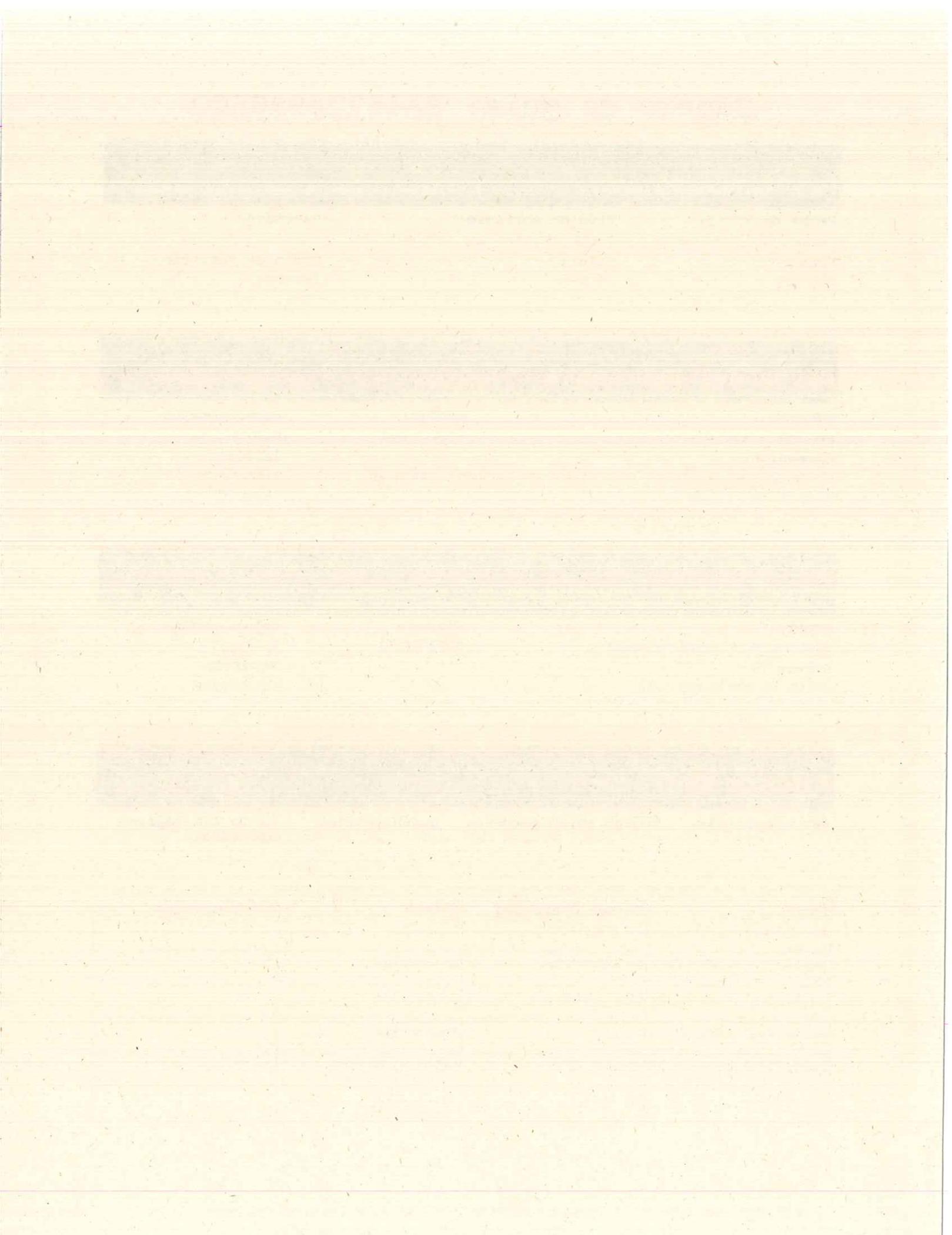
Datos del Destinatario

Nombre: HUGO ANTONIO SANTOS MORALES
Ciudad: BOGOTA D.C.
Departamento: BOGOTA D.C.
Dirección: CALLE 40 SUR # 102 - 13
Teléfono: 3160250608

Eventos del envío

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

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
19/12/2023 11:18:45 a. m.	PV.FONTIBON	Admitido	
19/12/2023 4:39:48 p. m.	PV.FONTIBON	En proceso	
20/12/2023 4:29:06 a. m.	CTP.CENTRO A	En proceso	
20/12/2023 5:44:17 a. m.	CD.SUR	En proceso	
20/12/2023 4:10:24 p. m.	CD.SUR	DEVOLUCION (DEV)	
22/12/2023 11:12:46 a. m.	CD.SUR	devolución entregada a remitente	



Gestión predial

La gestión Predial es un conjunto de actividades de investigación técnica, jurídica, física y socio-económica, en la cual se identifique la relación existente entre los inmuebles requeridos para la ejecución del Proyecto y sus propietarios y /o terceros, cuyos procesos son necesarios para iniciar y culminar la adquisición de los Predios Requeridos para la ejecución de cada Unidad Funcional, sea a través de enajenación voluntaria o expropiación.

"Notificaciones por Aviso: Solicitud de documentos referentes al análisis de indemnización de acuerdo con los lineamientos de la Resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Este proceso es aplicado a los proyectos de infraestructura del transporte en los procesos de Gestión Predial".

- Notificación Siervo Sepúlveda
- Notificación Mary Jazmín Vargas
- Notificación María Adela Olaya
- Notificación Lorenzo Galvan Díaz
- Notificación José Ediglo Pinzón
- Notificación Siervo Sepúlveda Fuentes
- Notificación Marleny Jimenez Quintero
- Notificación Luis Ramiro Marín
- Notificación José Silverio Coy
- Notificación Jairo Humberto Velandia
- Notificación Rosa Elena Rincón
- Notificación María Cristina Valencia
- Notificación Lucas Parra Alfonso
- Notificación Jose Miguel Espitia
- Notificación Hugo Antonio Santos
- Notificación Horacio de Jesús Gonzales
- Notificación Hector Julio Pulido
- Notificación Gloria Adelaida Rublano
- Notificación Eduardo Vasquez Piñeros
- Notificación Carlos Julio Niño
- Notificación Ana Mercedes Bergara y Camilo Agudelo
- Notificación Ana Libia Acuña y Jose Elpidio Maldonado
- Notificación Ana Leonilde Campos
- Notificación Aguedita Alvarez Oyola
- Notificación Abraham Tello Barrios
- Notificación Telma Aparicia Rodriguez

