

RESOLUCIÓN No. 8 0 1 DE 2017

31 MAYO 2017

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No. 09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

### EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 238 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, el numeral 5° del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015 y los literales h), n) y ñ) del artículo 4° del Decreto Distrital 016 de 2013, y,

#### CONSIDERANDO:

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial define la legalización como *“(...) el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital reconoce, aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados clandestinamente que sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición a la fecha de expedición del presente plan, cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional.”*

Que según lo establecido en el numeral 5° del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, los barrios, asentamientos y desarrollos en general, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 237 del Acuerdo Distrital 6 de 1990 cuenten con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, esto es, el 28 de julio de 2000, podrán iniciar y concluir el proceso de legalización ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD (hoy Secretaría Distrital de Planeación) bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990.

Que en sujeción a lo anteriormente señalado, el desarrollo *“Guadual II”* cuenta con orden de legalización de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 483 de 1994, el cual dispuso adelantar el proceso de legalización urbanística de los desarrollos constituidos por vivienda de interés social, existentes con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, ubicados en áreas urbanas y suburbanas del Distrito Capital

Que mediante el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, se compilaron los artículos 122 a 131 del Decreto Nacional 564 de 2006 relativos a la legalización urbanística de asentamientos humanos, los cuales conservan los mismos textos, motivo por el cual en el presente acto administrativo se hará referencia al citado decreto.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

8 0 1

31 MAYO 2017

RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 2 de 19

Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

Que mediante el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el desarrollo cuenta con la Aerofotografía No. 0325, vuelo R-1131 del 1 de octubre de 1990, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “*Guadual II*” con anterioridad al término fijado en el Decreto Distrital 483 de 1994.

Que el artículo 34 del Decreto Distrital 476 de 2015 *“Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento”*, estableció que el trámite para los desarrollos humanos de origen informal ubicados en cualquier suelo, que cuenten con orden de legalización expedida con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000, se resolverán con base en las normas urbanísticas contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.

Que en cuanto al procedimiento aplicable, señala el parágrafo del artículo 34 del Decreto Distrital 476 de 2015 que: *“Los desarrollos que cuenten con auto de inicio de la Secretaría Distrital de Planeación con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán su trámite bajo las normas vigentes al momento de la expedición de dicho auto”*, en esa medida, teniendo en cuenta que el Auto de Inicio del trámite de legalización fue emitido el 28 de marzo de 2016, esto es, con posterioridad a la expedición del citado Decreto Distrital 476 de 2015, a la presente actuación le es aplicable el trámite previsto en este.

Que a la Secretaría Distrital del Hábitat conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, modificado por el Decreto Distrital 535 de 2016, se le asignó la función de coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o improbación, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

Que los literales a) y b) del artículo 10° del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, entre otras, las siguientes funciones: “(...) a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad” y “b. Elaborar la reglamentación urbanística de los desarrollos a legalizar y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y los respectivos proyectos de los actos administrativos. (...)”.

Que en virtud de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que consignaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 8 de febrero de 2011 y del 27 de mayo de 2015, respectivamente.

Que de acuerdo con el citado artículo la Secretaría Distrital del Hábitat constató que el desarrollo “Guadual II”, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 97%.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital del Hábitat aportó la documentación necesaria para adelantar el trámite de legalización del desarrollo “Guadual II”.

Que en los términos del artículo anterior, una vez adelantado el estudio correspondiente se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “Guadual II”, mediante Acta suscrita el 17 de mayo de 2012.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital del Hábitat informó por medio del aviso publicado en el periódico “El Tiempo” el día 29 de septiembre de 2011, sobre el trámite de legalización del desarrollo “El Guadual II”.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación dio inicio al proceso de legalización del desarrollo “Guadual II” mediante Auto del 28 de marzo de 2016.



**RESOLUCIÓN No. DE 2017\_**

Hoja No. 4 de 19

Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

Que en el estudio jurídico adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat y la documentación que reposa en el expediente, se identificó como propietario inicial del terreno de mayor extensión a los señores:

Propietario	Escritura Pública	Folio de matrícula inmobiliaria
Félix Cabra González.	Escritura Pública No. 2615 del 24 de mayo de 1962 de la Notaría 4 del Circulo de Bogotá	No. 050C-140617
María Evidalia Fonseca de Garzón	Escritura Pública No. 420 del 11 de febrero de 1959 de la Notaría 3 del Circulo de Bogotá	No. 050C-337492
Etelvina Gamba de Gamba	Escritura Pública No. 3346 del 07 de julio de 1959 de la Notaría 2 del Circulo de Bogotá	No. 050C-1159935
Rafael Núñez Sanz de Santamaría	Escritura Pública No. 2011 del 16 de mayo de 1966 Notaría 3 del Circulo de Bogotá	No. 050C-1159935
Herminda Gamba de Ramírez, Edilberto Gamba Gamba, Luis Alberto Gamba Gamba.	Escritura Pública No. 1521 del 06 de mayo de 1988 de la Notaría 11 del Circulo de Bogotá	No. 050C-1165276
Indeaga de Inversiones S.A,	Escritura Pública No. 7700 del 22 de diciembre de 1958 Notaría 4 del Circulo de Bogotá.	No. 050C-00860383
Marco Aurelio Hernández.	Escritura Pública No. 3336 del 16 de agosto de 1966 de la Notaría 7 del Circulo de Bogotá	No. 050C-00459695
Rosa Elena Chávez de Gamba	Escritura Pública No. 741 del 17 de febrero de 1961 de la Notaría 2 del Circulo de Bogotá	No. 050C-00191109
Abigail Gutiérrez	Escritura Pública No. 6599 del 31 de diciembre de 1969 de la Notaría 9 del Circulo de Bogotá	no figura
Aureliano Gutiérrez,	Escritura Pública No. 72 del 15 de enero de 1963 de la Notaría 6 del Circulo de Bogotá	No. 050C-00024357
Jose Antonio Moreno Parada y Esther Camargo de Moreno	Escritura Pública No. 1933 del 9 de junio de 1950 de la Notaría 1 del Circulo de Bogotá	No. 050C-00518761
Jose Antonio Moreno Parada y Esther Camargo de Moreno	Escritura Pública No. 2823 del 22 de agosto de 1946 de la Notaría 1 del Circulo de Bogotá y Libro Primero Pagina 589 No.6553 del 5 de julio de 1947	no figura
Alberto Virviescas Pinzon y Carlos Alfonso Rueda Martínez.	Escritura Pública No. 1437 del 27 de mayo de 1963 de la Notaría 6 del Circulo de Bogotá	No. 050C-00736905.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. **8 0 1** DE **2017** **31 MAYO 2017** Hoja No. 5 de 19

Continuación de la resolución  
*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

Que de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se procedió a comunicar a los terceros determinados e indeterminados que tengan interés en la actuación administrativa o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante la publicación de un aviso el día 31 de mayo de 2016 en el diario *“El Nuevo Siglo”*. Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó al propietario del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, ni el propietario del predio de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo *“Guadual II”*, por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

Que las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de la prestación del servicio en el desarrollo en mención, por medio de los siguientes oficios:

**Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - ESP.** Oficio No. 33330-2013-0078 del 16 de enero de 2013, actualizado mediante el Oficio No. 33310-2015-0620 del 18 de agosto de 2015, en el cual se establece la viabilidad para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial) en el desarrollo.

**CODENSA S.A. ESP.** Oficio No. 02808275 del 17 de diciembre de 2012, informa que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía, y a la vez sin afectación por Líneas de Alta Tensión.

**Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB ESP.** Oficio No. 010308 del 13 diciembre de 2012 con el que remitió el concepto técnico contenido en el memorando No. 010194 del 10 de diciembre de 2012, en el cual se informa que cuenta con disponibilidad para la prestación del servicio telefónico por la central telefónica de Fontibón.

**Gas Natural S.A. ESP.** CT No. 10150224-515-2015 del 30 de septiembre de 2015 y su actualización No. 10150224-551-2016 del 19 de diciembre de 2016, en los cuales se indica

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

8 0 1

31 MAYO 2017

RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 6 de 19

Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

que cuenta con la infraestructura construida y diseñada necesaria para la distribución del servicio en el área urbana, por lo tanto, certifica que es viable la disponibilidad del servicio.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente –SDA-, mediante concepto técnico del 07 de diciembre de 2012, concluyó que el desarrollo “Guadual II” no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal, por lo cual es viable ambientalmente su legalización.

Que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE), hoy Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, expidió el Concepto Técnico No. 6689 del 4 de diciembre de 2012, estableciendo para el desarrollo “Guadual II” actualmente no presenta condiciones de amenaza de inundación por desbordamiento del río Bogotá.

Que la Secretaría Distrital de Planeación acorde al procedimiento vigente, adelantó el estudio urbanístico para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, en el que se analizaron las condiciones urbanísticas del mismo.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, entre los días 18 de noviembre al 2 de diciembre de 2016 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final.

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, se encontró viable la legalización del desarrollo “Guadual II”, de la Localidad de Fontibón.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**CAPÍTULO I  
ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1º. Reconocimiento oficial y aprobación de planos.** Legalizar el desarrollo “Guadual II” ubicado en la Localidad No. 09 de Fontibón, y aprobar oficialmente el Plano No. F13/4-00 que hace parte integral de la presente Resolución.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



Continuación de la resolución  
"Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá"

El cuadro de áreas del desarrollo "Guadual II" es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
ÁREA BRUTA	3156,19	100,00
ÁREA ÚTIL	2356,90	74,68
ÁREA DE CESIÓN	799,29	25,32
Nº. MANZANAS	1	
Nº. PREDIOS	24	

**Parágrafo.** Ordenar a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, que efectúe la incorporación del Plano No. F13/4-00 en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución.

## CAPÍTULO II.

### PRIMER NIVEL DE ZONIFICACION, ZONAS DE USO PÚBLICO, AREAS DE CESION, ZONAS VIALES Y SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

**Artículo 2º. Áreas del Primer Nivel de Zonificación.** Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación en el desarrollo "Guadual II", corresponden a las vías locales Carrera 96 G, Carrera 96 G Bis, Calle 16 H, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas.

**Artículo 3º. Zonas de Uso Público – Áreas de Cesión al Distrito.** La localización y las Zonas de Uso Público – Áreas de Cesión al Distrito son las que aparecen indicadas en el Plano No. F13/4-00 que hace parte integral de la presente Resolución y corresponden a 799,29 m<sup>2</sup>.

**Artículo 4º. Áreas de Cesión al Distrito – Zonas Viales.** Las Áreas de Cesión al Distrito que igualmente corresponden con las zonas viales, son las que se encuentran señaladas en el Plano No. F13/4-00 que hace parte integral de la presente Resolución.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

8 0 1

31 MAYO 2017

RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 8 de 19

Continuación de la resolución

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá"*

**Parágrafo 1.** El urbanizador o la comunidad responsable del trámite de legalización deberá coordinar la entrega de las áreas de cesión destinadas a las vías que hacen parte de la malla vial local del desarrollo "Guadual II".

**Parágrafo 2.** El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. No. F13/4-00, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 545 de 2016.

**Artículo 5º. Servicios públicos domiciliarios.** Para efectos de la presente Resolución, en los siguientes cuadros se sintetizan los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios para el área objeto del desarrollo, expedidos por las respectivas empresas prestadoras:

Desarrollo Guadual II	
Conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios	
EAAB	<p>Oficio No. 33330-2013-0078 del 16 de enero de 2013, actualizado mediante el Oficio No. 33310-2015-0620 del 18 de agosto de 2015, establece que: "(...) La EAB-ESP ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado concluyendo que es VIABLE en todos los predios que conforman el desarrollo, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:</p> <p><i>Que el corredor peatonal proyectado dentro del barrio desde la Calle 16 G hasta el lindero con el Barrio Guadual, deberá mantener un ancho mínimo de 4.5 metros para poder instalar las redes de alcantarillado y acueducto, de lo contrario no tiene viabilidad técnica.</i></p> <p><i>Se requiere que el corredor peatonal proyectado al costado Norte del barrio Guadual II se mantenga con un ancho de 4.5 metros, ya que es el corredor de desagüe de la red de alcantarillado del barrio Guadual.</i></p> <p><i>Los corredores peatonales mencionados son necesarios para el desagüe por gravedad del barrio Guadual, de no mantenerse las condiciones, no es viable la prestación del servicio."</i></p>
CODENSA	<p>Oficio No. 02808275 del 17 de diciembre de 2012, establece que CODENSA S.A. ESP cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía y que no existe afectación por líneas de alta tensión.</p>

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 9 de 19

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”

<p><b>ETB</b></p>	<p>Oficio No. 010308 del 13 de diciembre de 2012, con el que se remite el memorando 010194 del 10 de diciembre de 2012, la empresa establece que cuenta con disponibilidad para la prestación del servicio telefónico por la Central Telefónica de Fontibon.</p> <p>Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 3x4 m2 por cada 1590 servicios y/o 3x2 por cada 900 servicios futuros para la colocación de los equipos de conexión con la central matriz.</p> <p>Vale la pena aclarar que este espacio debe corresponder a suelo útil, es decir, que no sea espacio público.</p>
<p><b>GAS NATURAL</b></p>	<p>CT No. 10150224-515-2015 del 30 de septiembre de 2015 y su actualización No.10150224-551-2016 del 19 de diciembre de 2016, el cual informa que la empresa cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana, por lo que certifica que la viabilidad de redes es vigente para el desarrollo.</p>

Se deberá dar cumplimiento a las especificaciones técnicas establecidas por el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIÉ), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) y las normas exigidas para las redes aéreas de teléfonos.

**CAPÍTULO III.  
NORMAS ESPECÍFICAS**

**Artículo 6°. Zonificación y tratamientos.** El desarrollo “Guadual II” queda cobijado por la siguiente reglamentación urbanística:

Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General 01, Código A-RG-02-3C.

**Artículo 7°. Usos.** Los usos permitidos son los que se señalan en el siguiente cuadro:

CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS
<p><b>A- ARG-02-3C</b> Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 02</p>	<p>Especializada</p>	<p>Residencial General</p>	<p>Vivienda</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercio clases IA y IB</li> <li>▪ Institucional de Influencia Local Clase I</li> </ul>





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

8 0 1

31 MAYO 2017

RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 10 de 19

Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

**Artículo 8º. Intensidad de los usos.** La intensidad de los usos para el Comercio Local Clases IA y IB e Institucional de influencia local Clase I, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, en especial el artículo 12 del Decreto Distrital 325 de 1992, el Decreto 735 de 1993 y el Decreto Distrital 259 de 2004, son los siguientes:

**8.1. Uso Principal:** Vivienda

Tipo de Edificación: Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.

Se puede desarrollar. En obras nuevas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

**8.2. Para el uso Comercial:**

**8.2.1. Comercio local (Clase IA).**

Se consideran como destinadas al comercio local de primera necesidad, las siguientes actividades, siempre y cuando se desarrollen en un área de ocupación no mayor a 100 m<sup>2</sup> por predio, incluidos los anexos necesarios tales como baños de servicio, cuartos de preparación, inyectología, cuartos de depósito, y similares. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

**Venta de bienes.**

- a.) Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor tales como fruterías, panaderías, productos lácteos expendio de carnes y pescado, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, estos últimos sin consumo, tiendas de esquina y similares.
- b.) Venta de artículos varios de consumo doméstico tales como: droguerías, perfumerías, papelerías y similares.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



**RESOLUCIÓN No. DE 2017\_**

Hoja No. 11 de 19

Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

### **Venta de servicios.**

Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salón de belleza, agencias de lavandería y tintorerías, remontadotas de calzado y similares.

- a.) Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterías y similares.
- b.) Elaboración casera de galletas, ponqués, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.

### **8.2.2. Comercio local (Clase IB).**

Se considera como destinadas al comercio local de consumo doméstico, las siguientes actividades, siempre que su área de ocupación no exceda a 40 m<sup>2</sup> a saber:

- a.) Ventas al detal, en almacenes no especializados, de artículos tales como: prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares.
- b.) Videotiendas y similares.
- c.) Reparación de artículos de radio, televisión y similares.

Dentro de los grupos de comercio local, quedan excluidas todas las actividades relacionadas con venta de bienes y servicios para automóviles y autopartes.

### **8.3. Institucional de influencia local (Clase I).**

Usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata.

- a. Asistenciales: Centros de salud, dispensarios. Salacunas y centros comunales.
- b. Educativos: Guarderías y jardines infantiles.
- c. Seguridad: Centros de Atención Inmediata (CAI).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

8 0 1

31 MAYO 2017

RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 12 de 19

Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

d. Culto: Capillas de barrio y salas de culto.

**Parágrafo 1.** Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

**Parágrafo 2.** En los casos en que se adquieran o se cedan predios adicionales para zonas públicas, éstos se destinarán a los sistemas recreacional público y/o de equipamiento comunal público, y podrán desarrollar los usos previstos en el artículo 429 del Acuerdo Distrital 6 de 1990.

**Artículo 9º. Normas específicas.**

**9.1. Alturas.** La altura permitida es la siguiente:

3 pisos sin sobrepasar una dimensión de 9 metros de altura.  
Se permiten 5 pisos para predios con áreas superiores a 120 m<sup>2</sup>.

**9.2. Antejardines.** No se exigen.

**9.3. Paramentación.** En los casos en que se señalen áreas de reserva por vías locales o por cualquier otro elemento del primer nivel de zonificación, el paramento es el demarcado como límite del mismo, y no se permiten avances sobre este.

**9.4. Área y frente mínimo de lote.**

Área Mínima: 60,0 M<sup>2</sup>.

Frente Mínimo: 5,0 M.

Los predios existentes que cuenten con áreas y dimensiones menores a las indicadas en el presente artículo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo; no obstante, deberán acogerse a las demás normas contenidas en el presente acto administrativo.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 13 de 19

Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

A partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución, no se permitirán subdivisiones o reloteos que tengan áreas o frentes inferiores a los establecidos en la presente reglamentación.

**9.5. Aislamientos.**

Lateral: No se exige.

Posterior: 3,0 metros a partir del segundo piso.

**9.6. Voladizos.**

Los predios que forman parte del desarrollo objeto del presente acto administrativo, se registrarán por lo establecido en el artículo 24 del Decreto Distrital 735 de 1993 (Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas), así:

ANCHO DE VÍA	DIMENSIÓN MÁXIMA
Menores de 10,00 metros	0,60 metros
Mayor de 10,00 metros a 14,99 metros	0,80 metros
15,00 metros a 21,99 metros	1,0 metros

**9.7. Movilidad.**

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial intermedia y local se encuentran señalados en el Plano de loteo No. F13/4-00, que hace parte integral de la presente Resolución, y que constituyen los elementos de conectividad y articulación al espacio público con los demás desarrollos colindantes.

La legalización urbanística reconoce los trazados y perfiles viales existentes, garantizando los requerimientos que las empresas de servicios públicos realicen para una adecuada prestación de los mismos.





RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 14 de 19

Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

**9.8. Estacionamientos.**

Se permiten en lotes individuales, siempre y cuando las especificaciones de las vías y el frente de los lotes lo permitan. Las cuotas mínimas de estacionamientos son las establecidas para el sector de demanda D, de acuerdo con lo dispuesto en el literal del *“Cuadro No. 1 – EXIGENCIA DE CUPOS DE PARQUEO”* del Decreto Distrital 321 de 1992.

**Parágrafo.** Los aspectos no contemplados en la presente Resolución, se regirán por lo previsto de manera general en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, sus decretos reglamentarios y demás normas aplicables sobre la materia.

**Artículo 10º. Licencias de urbanización y/o construcción.** La presente Resolución hace las veces de licencia de urbanización de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y las establecidas en la presente Resolución, y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento de conformidad con lo previsto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y los decretos que lo modifiquen o sustituyan, la Resolución 205 de 2007 *“Por la cual se expiden las normas específicas para el reconocimiento de la existencia de viviendas en Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) de Mejoramiento Integral o en predios con tratamiento de Mejoramiento Integral”*, modificada por la Resolución 0854 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR 10 y el Decreto Distrital 523 de 2010 *“Por medio del cual se adoptó la microzonificación sísmica del Distrito Capital”*.

**Parágrafo 1.** Los titulares de los derechos de dominio o los poseedores de los predios legalizados están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante los/las Curadores/as Urbanos/as con jurisdicción en el Distrito Capital.





RESOLUCIÓN No.

DE 2017\_

Hoja No. 15 de 19

Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

#### CAPÍTULO IV. DE LA HABILITACIÓN.

**Artículo 11º. Acciones prioritarias.** Conforme al diagnóstico del desarrollo “*Guadual II*”, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

**11.1. Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público.** Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de la presente legalización en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal y con la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos domiciliarios de que tratan los artículos 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

**11.2. Mejoramiento de la infraestructura vial.** Incluir el desarrollo “*Guadual II*” en la programación de la pavimentación o adoquinamiento de las vías que carecen de dicha infraestructura, priorizando las vehiculares destinadas al transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

**11.3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público.** Incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que permitan suplir el déficit de zonas verdes y comunales de este desarrollo.

**11.4. Lineamientos para la regularización del desarrollo.** Para efectos de dar cumplimiento al literal c) del artículo 250 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, se deberán emprender las acciones necesarias para equiparar las condiciones de este desarrollo con las del promedio del área urbana, es decir, implementar condiciones como: Dotación adecuada redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación y adoquinamiento de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.

**11.5 Acciones de control urbano.** El ejercicio del control urbano será adelantado conforme a las previsiones del artículo 86º del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con el literal c) del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.



RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 16 de 19

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”

### CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 12°. Programas de mejoramiento urbano.** Comprenden el conjunto de acciones de habilitación y regularización en los que debe involucrarse a los urbanizadores o enajenantes de predios, con el fin de dar cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.

Son obligaciones urbanísticas las cesiones gratuitas de las áreas requeridas para el uso público, así como las previstas como tales en las normas aplicables que regulan el proceso de desarrollo por urbanización.

**Artículo 13°. Localización y déficit de espacio público.** Las zonas verdes y comunales constituyen elementos que expresan las calidades habitacionales de los desarrollos, en el caso de “Guadual II”, la situación y porcentaje de zonas verdes es como a continuación se describe:

Área del Desarrollo	Área Neta	Área y % exigido de zonas verdes o comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. de lotes
3156.19 m2	3156.19 m2	536.55 m2 (17%)	0.00 m2	536.55 m2 (17%)	24

**Parágrafo 1.** El urbanizador o la comunidad responsable del trámite de legalización deberá coordinar la entrega de las áreas de cesión destinadas a las vías que hacen parte de la malla vial local del desarrollo “Guadual II”.

**Parágrafo 2.** El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. F13/4-00, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 545 de 2016.

**Parágrafo 3.** Dentro del Programa de Mejoramiento se deberá generar acciones que permitan suplir el déficit de las zonas verdes y comunales para este desarrollo.





RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 17 de 19

Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

**Artículo 14°. Obligaciones.** Son obligaciones del urbanizador y los responsables del trámite de la legalización, las siguientes:

- 14.1. Verificar la construcción y posterior cesión al Distrito Capital de la malla vial local en el área objeto de legalización, la cual se deberá ajustar a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes sobre la materia. Dichas vías se encuentran consignadas en el plano del desarrollo que hace parte integral de la presente Resolución.
- 14.2. Entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – (DADEP), el dominio de los bienes destinados al uso público, o transferir al Distrito Capital los derechos de posesión sobre las áreas usadas por la comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.
- 14.3. Protocolizar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, y adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en el/los respectivos folio/s de matrícula inmobiliaria, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- 14.4. Cancelar los derechos de conexión a las redes de servicios públicos de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.
- 14.5. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).
- 14.6. Colaborar armónicamente con la Inspección de Policía competente de la Localidad de Fontibón para que se de cumplimiento a los artículos 135, 136 y 140 de la Ley 1801 de 2016, en el sentido de exigir licencia urbanística a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, que se adelanten los trámites administrativos correspondientes ante las eventuales infracciones urbanísticas.



Continuación de la resolución

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá”*

**Artículo 15°. Predios sometidos a procesos de desarrollo.** Los predios no desarrollados con área igual o superior a 800 m<sup>2</sup> se excluyen de la presente legalización, y su manejo urbanístico y arquitectónico se adelantará de conformidad con las normas del Tratamiento de Desarrollo contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen y demás normas concordantes; igualmente esta disposición se tendrá en cuenta para los predios producto de englobe y se deberá dar cumplimiento a lo señalado en los conceptos técnicos emitidos por las diferentes empresas de servicios para la posibilidad de prestación del servicio público.

**Artículo 16°. Efectos de la legalización.** La expedición de la presente Resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector. En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

**Artículo 17°. Notificación, comunicación y publicación.** La presente Resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat, al responsable del trámite y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo en la forma prevista en la Ley 1437 de 2011.

De igual manera se comunicará de la presente Resolución a la Alcaldía Local de Fontibón.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra igualmente se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para que los terceros e interesados tengan la oportunidad de intervenir conforme consideren en derecho.

**Artículo 18°. Vigencia y Recursos.** La presente Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles





31 MAYO 2017

8 0 1

RESOLUCIÓN No. DE 2017\_

Hoja No. 19 de 19

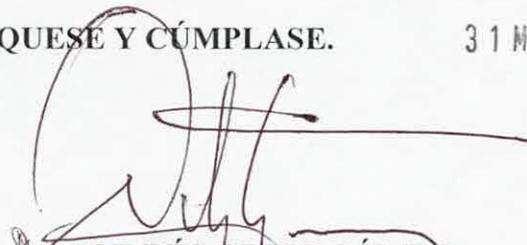
Continuación de la resolución  
"Por la cual se legaliza el Desarrollo GUADUAL II, ubicado en la Localidad No.09 FONTIBON, en el Distrito Capital de Bogotá"

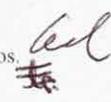
siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

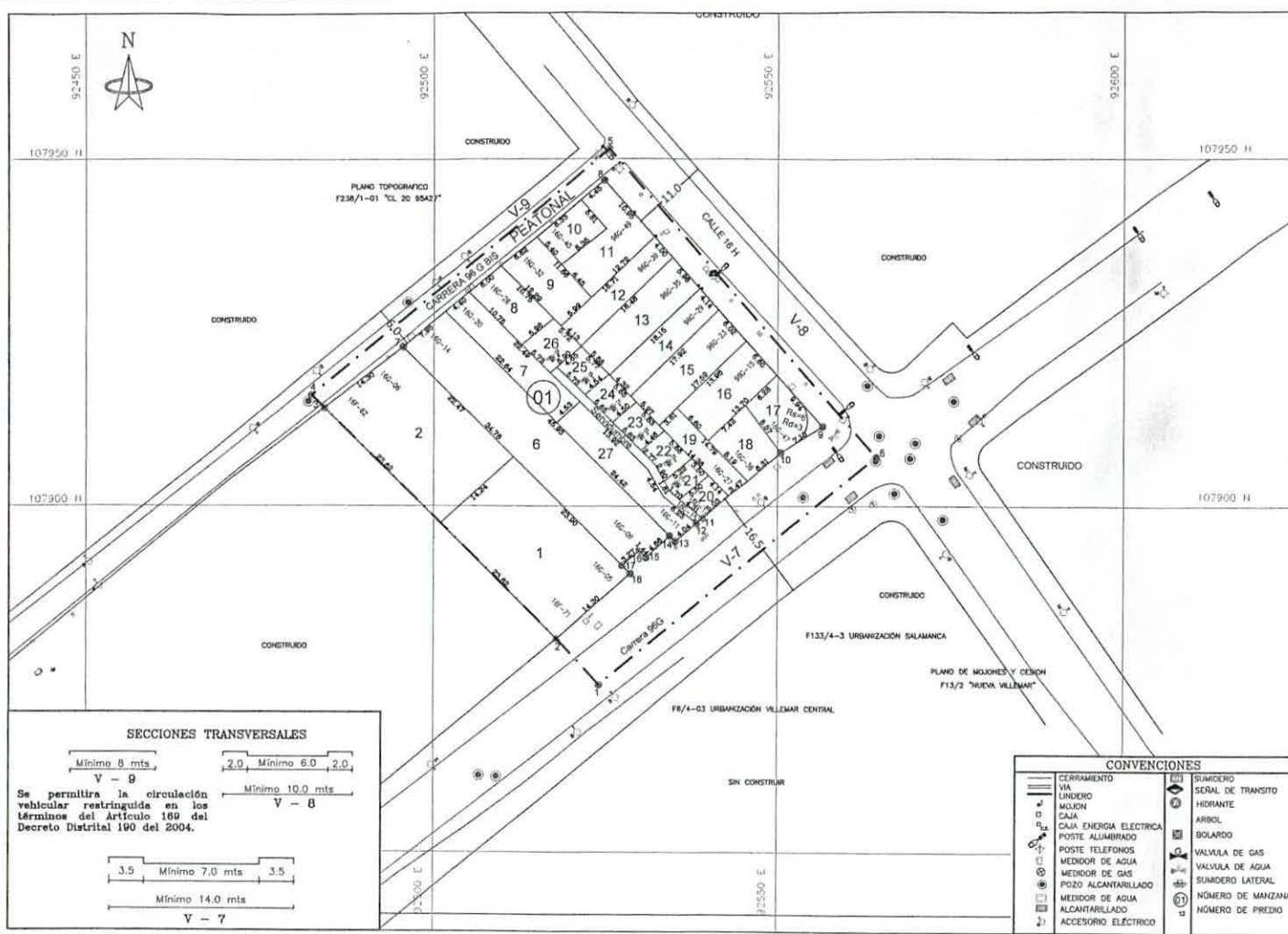
31 MAYO 2017

Dada en Bogotá, D.C.,

  
**ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ**  
Secretario Distrital de Planeación.

- Revisión Técnica:  Mauricio Enrique Acosta Pinilla. Subsecretario de Planeación Territorial.   
Glenda Amparo Luna Saladen. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. 
- Revisión Jurídica:  Camilo Cardona Casis. Subsecretario Jurídico.   
Miguel Henao Henao. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.   
Diana del Carmen Camargo Meza. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. 
- Proyectó: Mercedes del Pilar Franco Blanco. Arquitecta- Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.



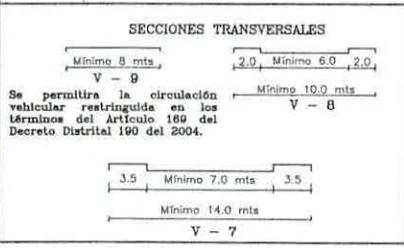


CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	3156,19	100,00
ÁREA ÚTIL	2356,90	74,68
ÁREA DE CESIÓN	799,29	25,32
Nº MANZANAS	1	
Nº PREDIOS	24	

ÁREA BRUTA	
MOJONES	ÁREA (m²)
1-2-3-4-5-6-1	3156,19
TOTAL	3156,19

ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO		
ZONAS VIALES		
ITEM	MOJONES	ÁREA (m²)
Carrera 90 G	1-2-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-5-1	472,90
Calle 10 H	6-9-8-5-6	170,06
Carrera 90 G BLS	3-4-5-8-7-3	156,33
TOTAL ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO		799,29

ÁREA ÚTIL POR MANZANA	
MANZANA Nº	01
Nº Predios	24
PREDIO	ÁREA (m²)
1	338,38
2	327,20
3	359,38
4	98,34
5	64,10
6	75,80
7	48,80
8	99,72
9	75,10
10	108,61
11	78,28
12	105,90
13	91,30
14	61,61
15	57,37
16	51,44
17	21,97
18	19,13
19	26,14
20	28,00
21	25,41
22	26,15
23	33,83
24	103,50
SERVIDUMBRE	37,38
ÁREA (m²)	2356,90



CONVENCIONES	
—	CERRAMIENTO
—	VIA
—	LINDERO
—	MULCH
□	CAJA
□	CAJA ENERGIA ELECTRICA
□	POSTE ALUMBRADO
□	POSTE TELEFONOS
□	MEDIDOR DE AGUA
□	MEDIDOR DE GAS
□	POZO ALCANTARILLADO
□	MEDIDOR DE AGUA ALCANTARILLADO
□	ACCESORIO ELECTRICO
○	SUMIDERO
○	SEÑAL DE TRANSITO
○	HIDRANTE
○	ARBOL
○	BOLARDO
○	VALVULA DE GAS
○	VALVULA DE AGUA
○	SUMIDERO LATERAL
○	NÚMERO DE MANZANA
○	NÚMERO DE PREDIO

DESARROLLO:  
**GUADUAL II**

PLANO DE LEGALIZACIÓN

REPRESENTANTE DEL TRAMITE (URBANIZACION PROPIETARIO/COMUNIDAD):  
FIRMA:  
NOMBRE:  
C.C.:

PROFESIONAL RESPONSABLE LEVANTO:  
FIRMA:  
NOMBRE: WALTER ALTURO T.  
MATRICULA: 01-2519 CPNT  
WANUSIA INGENIERA LTDA.  
CONTRATO SMT-133-2011

DATOS DEL PREDIO:  
MATRICULA INMOBILIARIA No:  
ESCRITURAS No:  
CEDULA (CASTRAL):



OBSERVACIONES S.D.P.  
RESOLUCION: **801**  
FECHA: **31 MAYO 2017**

PLANCHA 1:2000: H-26  
UP2 75 FONTIBON

BOGOTÁ, D.C.  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

DE BARRIOS  
SUBDIRECTOR(A)

REVISOR:

PLANO No.: **F13/4-00**

BOGOTÁ, D.C.  
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION  
SUBSECRETARIA DE PLANEACION TERRITORIAL

SECRETARIO  
SUBSECRETARIO

ESTUDIO URBANISTICO	ESTUDIO VAL	ESTUDIO CARTOGRAFICO
Nombre: <i>[Signature]</i> Cargo: <i>[Signature]</i>	Nombre: <i>[Signature]</i> Cargo: <i>[Signature]</i>	Nombre: <i>[Signature]</i> Cargo: <i>[Signature]</i>
Nombre: <i>[Signature]</i> Cargo: <i>[Signature]</i>	Nombre: <i>[Signature]</i> Cargo: <i>[Signature]</i>	Nombre: <i>[Signature]</i> Cargo: <i>[Signature]</i>