

RESOLUCIÓN No. 9 7 3 DE 2017 20 JUN. 2017

**“Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No.19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.**

### EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 5º del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, 30 del Decreto Distrital 476 de 2015 y los literales h), n) y ñ) del artículo 4º del Decreto Distrital 016 de 2013 y,

#### CONSIDERANDO:

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 y siguientes 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 mencionado Decreto Nacional 1077 de 2015.

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 el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial – POT, 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 en cuanto al procedimiento aplicable, señala el parágrafo del artículo 34 del Decreto Distrital 476 del 16 de noviembre 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 1 de junio de 2016, esto es, con posterioridad a la expedición del citado Decreto Distrital 476 de 2015, se determina que a la presente actuación le es aplicable el trámite previsto en el mencionado decreto, el cual es de aplicación inmediata.

Continuación de la Resolución **“Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”**.

Que, como prueba para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, se cuenta con la Aerofotografía No. 51 del vuelo SAV-415 con fecha de toma 06 de febrero de 1998, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo *“Mirador Paradero”*.

Que teniendo en cuenta lo anterior, el desarrollo *“Mirador Paradero”* se adoptará bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004- POT, y el Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004, mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal No. 67 Lucero de la Localidad de Ciudad Bolívar, y demás normas vigentes.

Que a la Secretaría Distrital del Hábitat, de acuerdo con el literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, 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 su no aprobación, conforme con lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales a) y b) del artículo 10º del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios la función de *“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 cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se realizaron visitas técnicas a terreno por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las actas del 21 de enero de 2010 y del 11 de abril de 2016, respectivamente.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital del Hábitat constató que el desarrollo *“Mirador Paradero”*, 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, en concordancia con el literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat aportó la documentación necesaria para continuar el trámite de legalización del desarrollo *“Mirador Paradero”*.



Continuación de la Resolución **“Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”**.

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 ESPACIO”* del 16, 17 y 18 octubre de 2010, sobre el trámite de legalización del desarrollo en mención.

Que de conformidad con el numeral 4º artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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 *“Mirador Paradero”*, para continuar y culminar el trámite de legalización, mediante acta suscrita el 04 de febrero de 2011 y actas de complementación firmadas entre el 8 de marzo de 2014 y el 9 de julio de 2015.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante Auto del 1 de junio de 2016, inició de oficio la legalización del desarrollo *“Mirador Paradero”*, de conformidad con el numeral 1º del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que de acuerdo con el estudio jurídico, anexo al expediente urbano, la Secretaría Distrital del Hábitat identificó como propietarios del predio de mayor extensión a:

Propietarios	Instrumento	Folio de Matrícula Inmobiliaria
Libardo Cobos Rodríguez, María Cecilia Valbuena Barrios, Hernán Cobos Montenegro, Gilberto Arias Morales, Rafael Ernesto Hernández Vargas, Ismael Antonio Londoño Alvis, Solveida Ocampo Cuervo y Mario José Martínez.	Escritura Pública de Compraventa N° 2011 del 15 de agosto de 1997 de la Notaría 56 del Círculo de Bogotá D.C.	No. 50S-40333527

Que en el citado estudio jurídico no se encontró la información sobre el domicilio de los propietarios del predio de mayor extensión a efecto de comunicarles sobre el proceso de legalización, para que comparecieran y se hicieran parte dentro del mismo en ejercicio de sus derechos.

**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, 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 mismo, mediante la publicación de un aviso el día 24 de junio de 2016 en el diario “El Nuevo Siglo”. Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización, bajo el siguiente tenor:

“(…)

*“LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION*

*INFORMA:*

*Que están en trámite de legalización los siguientes barrios, para que las personas enunciadas y todas aquellas que tengan interés en la actuación puedan formar parte y hacer valer sus derechos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 28 del Código Contencioso Administrativo, 128 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 239 y 242 del Acuerdo 6 de 1990, 458 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y Decreto Distrital 476 de 2015.*

DESARROLLO	UPZ	LOCALIDAD	PROPIETARIOS(S), INTERESADOS, RESPONSABLES
Mirador Paradero	67 Lucero	Ciudad Bolívar	Libardo Cobos Rodríguez, María Cecilia Valbuena Barrios, Hernán Cobos Montenegro, Gilberto Arias Morales, Rafael Ernesto Hernández Vargas, Ismael Antonio Londoño Alvis, Solveida Ocampo Cuervo y Mario José Martínez, Naidu Serrano Franco, José Abraham Garzón Rodríguez, Martha Olivia Tobón Álzate, Nohora Silva Montero, María Sabina Olguín, Tomas León, Fermín Orjuela, Edgar Orjuela, Julio Cesar Acosta, Flor Deliz Quicazaque Camacho, Leónidas Ortiz, Desgracias Chicacausa, María Mireya Leguizamón Gutiérrez, Rafael Villanueva Martínez, Carlos Julio Orozco Rincón, Benjamín Marín Barbosa, Vilma Sánchez Herrera, María Ulogía Murillo Palacios, María Yineth Tique Tique, María Doris Torres Martínez, Eliberto Castañeda, Hermes Orlando Niño Suárez, Blanca Nives Sanabria Rojas, Luz Myriam Suárez Calderón, Lino Antonio Suárez, Doris Yanet Moreno, Silverio Arturo Parra, Alonso Rivera Morales, Laura Ochoa Mosuca, Jhon Jairo Cubillos, Alonso Rivera Morales, Pedro Julián Farfán Romero, Nidia Cristina Cortes, María Stella Salamanca Muñoz Molina y demás propietarios, poseedores e Interesados



RESOLUCIÓN No. **973** DE 2017 20 JUN. 2017

Hoja No. 5 de 27

Continuación de la Resolución **“Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”**.

*Para hacer parte del trámite enunciado, los interesados pueden consultar los documentos y planos y dirigir su comunicación escrita a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación, ubicada en la Carrera 30 No. 25 – 90 piso 13 del Centro Administrativo Distrital (...)*

Que una vez surtidas las citaciones y publicaciones correspondientes, ni los propietarios de los predios de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo “Mirador Paradero”, por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

Que a efectos de comunicar a los propietarios del predio de mayor extensión, sobre los derechos y la obligaciones que le asisten de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación publicó un aviso en la cartelera y en la página Web de la entidad durante diez (10) días hábiles, a partir del día 27 de marzo hasta el 7 de abril de 2017.

Que las Empresas de Servicios Públicos conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de la prestación de los servicios en el desarrollo en mención, así:

**Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá –ESP.** Mediante Conceptos Técnicos No. 34330-2014-1789 -S-2014-179264 del 1 de septiembre de 2014, actualizado por el No. 34330-2016-2783 /S-2016-262552 del 6 de diciembre de 2016, y precisado por el No. 3431003-2017-0396-S-2017084113 del 17 de mayo de 2017, manifestó la viabilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado para los predios 10 al 23 de la manzana 1 y para todos los predios que componen la manzana 2 del desarrollo en mención.

**CODENSA S.A. ESP.** Mediante Oficio No. 03555578 del 04 de agosto de 2014, se informa que para el desarrollo “Mirador Paradero” no existe afectación por Líneas de Conducción de Energía de Alta Tensión y que cuenta con disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica.

**Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB ESP.** Mediante oficio No. G I I 11928-2014 del 6 de julio de 2014, se informa que cuenta con disponibilidad para la prestación del servicio telefónico por la central telefónica de Lucero.

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

**Gas Natural S.A. ESP.** La empresa de Gas Natural FENOSA, mediante Oficio No. 10150224-551-2016 del 19 de diciembre de 2016, indica que cuenta con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo tanto, certifica que la viabilidad de redes es vigente para, entre otros, el desarrollo “Mirador Paradero”.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante comunicación radicada bajo el No. 2014EE147801 del 8 de septiembre de 2014, remitió a esta Secretaría la ficha de Concepto Ambiental del desarrollo “Mirador Paradero”, en el cual concluye que éste no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal de importancia ambiental; por lo cual es viable su legalización.

Que el entonces Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE, hoy Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, expidió el Concepto Técnico No. 6308 - CR 13138 del 30 de septiembre de 2011 con Radicado No. 2011EE11744, ratificado mediante el oficio 2014EE16050 del 26 de noviembre de 2014, en el que se presentaron las siguientes conclusiones, recomendaciones y observaciones:

#### “9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El desarrollo **Mirador Paradero** de la localidad de Ciudad Bolívar, se encuentra localizado en una zona de amenaza media y alta por fenómenos de remoción en masa, tal y como se presenta en el ANEXO 1 (Plano de zonificación de amenaza por fenómenos de remoción en masa). Los predios construidos dentro del desarrollo, se encuentran en riesgo medio y alto por fenómenos de remoción en masa, como se presenta en el ANEXO 2 (Plano de zonificación de riesgo por fenómenos de remoción en masa).
- Los predios que se listan en la Tabla N° 9 corresponden con los predios con restricción de uso por estar localizados en zonas de amenaza alta por fenómenos de remoción en masa, que en el momento no presentan condición de riesgo por no encontrarse construidos y que por su estado actual su uso urbano debe quedar restringido a la recomendación indicada a continuación.

*Tabla No. 9 Predios con restricción de uso por encontrarse ubicados en la Zona de Amenaza Alta por Fenómenos de Remoción en masa.*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 973 DE 2017 20 JUN. 2017

Hoja No. 7 de 27

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

Manzana	Predio	Recomendaciones
1	1	No urbanizar y destinar toda la zona como suelo de protección por riesgo
Zona verde	Zona Verde (ZV)	No urbanizar, se debe conservar su uso como zona verde o de recreación pasiva

- Del mismo modo, los predios que se listan a continuación en la Tabla No. 10 corresponden con predios a los que se les debe restringir su uso urbano debido a que presentan una condición de Riesgo Alto No Mitigable para los cuales se deben tener en cuenta la recomendación que se especifica.

**Tabla No. 10** Predios con restricción de uso por encontrarse ubicados en la Zona de Riesgo Alto No Mitigable por FRM

Manzana	Predio	Recomendaciones
1	2,3 y 4	Evaluar la viabilidad de incluir los predios en el programa de reasentamiento de familias en alto riesgo no mitigable, y en caso que apliquen al citado programa asignarle prioridad 1 e incorporarlos como suelo de protección por riesgo

- En caso de que los predios citados en la Tabla No. 10 ya se encuentren incluidos en el programa de reasentamiento de familias en alto riesgo no mitigable se recomienda verificar la etapa del proceso en el cual se encuentran, continuar con el citado proceso, y si es el caso aislar y señalizar los predios mediante vallas informativas a fin de evitar que tales predios sean ocupados nuevamente. Adicionalmente, se recomienda incorporarlos como suelo de protección por riesgo.
- Para mantener la categoría de amenaza media en los predios y zonas a las que se les asignó esta calificación se recomienda implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras: dotación de adecuadas redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial. Para adelantar estas obras de infraestructura por parte de las entidades competentes, se deberá tener en cuenta la calificación de amenaza de los predios a intervenir y predios aledaños, en especial las zonas calificadas con amenaza media y alta, que en concordancia con el Artículo 16 del Decreto Distrital 332 de 2004, se deben intervenir con base en estudios técnicos y análisis de riesgos que incluya las medidas de prevención y mitigación, con el propósito de garantizar la funcionalidad y estabilidad de dichas obras y evitar la afectación de las condiciones físicas del sector.
- Para los predios en riesgo medio, se recomienda que cada propietario o responsable de las viviendas o infraestructura construida, evalúen los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento del actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 926 de 2010) o normativa vigente al momento de implementar las acciones.

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

fu.

27

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

- Se debe acoger la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 –Reglamento Colombiano Construcción Sismorresistente NSR-10) y tener en cuenta los espectros de diseños incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la micro zonificación sísmica de Bogotá D.C.)
- Vigilar por parte de la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar que se dé cumplimiento de los artículos 1,2 y 4 de la ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.

#### 10. OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para la regularización del desarrollo y están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante la visita al desarrollo. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberán realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio, adicional a lo anterior, en algunos sectores los procesos de urbanismo enmascaran, los posibles procesos de remoción en masa.

De acuerdo con el Decreto 332 de 2004, específicamente sus artículos 15 y 16; en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 8 y 9 del Decreto 919 de 1989, las entidades o personas públicas o privadas cuyas actividades puedan dar lugar a riesgos públicos deben hacer análisis de riesgos, de planes de contingencia y de medidas de prevención y mitigación y deben ser adoptados por las personas públicas o privadas en desarrollo de las actividades a su cargo que sean generadoras de riesgo público y responderán por las consecuencias de no haber efectuado dichos análisis o de haberlos hecho de manera deficiente o derivadas de la no adopción de los planes de contingencia y de las medidas de prevención y mitigación.”

#### 11. ANEXOS

Mapas de zonificación de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, para el desarrollo Mirador Paradero (Localidad de Ciudad Bolívar). (...)”

Que mediante el Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.67, LUCERO, ubicada en la Localidad de CIUDAD BOLÍVAR”, se adoptaron las Planchas 1 de 3 “Estructura Urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal”, 2 de 3 “Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente” y 3 de 3 “Participación en Plusvalías”.



Continuación de la Resolución **“Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”**.

Que según la Plancha No. 2 de 3 *“Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente”* de la UPZ 67 Lucero, Localidad de Ciudad Bolívar, el desarrollo *“Mirador Paradero”* se localiza en el Sector Normativo No. 3, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria.

Que revisada la Plancha 3 de 3 *“Participación en Plusvalías”* del Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004 se estableció que el área no presenta hecho generador de plusvalía.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, entre los días 23 de enero de 2017 al 07 de febrero de 2017 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 *“Mirador Paradero”* de la Localidad de Ciudad Bolívar.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**CAPÍTULO I.  
ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1º. Reconocimiento oficial y aprobación de planos.** Legalizar el desarrollo *“Mirador Paradero”*, ubicado en la Localidad No. 19-Ciudad Bolívar, y aprobar oficialmente el Plano No. CB9/4-00, que hace parte integral de la presente Resolución, desarrollo que se discrimina así:

Localidad	Desarrollo	Área en m2	Área y % total existente de zonas verdes y/o comunales en m2	Vías (m2)	No. Lotes
19- Ciudad Bolívar	Mirador Paradero	4.900,86	1.921,96	1.084,53	29

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
ÁREA BRUTA	4.900.86	100,00
ÁREA UTIL	1.894.37	38,65
ÁREA DE CESIÓN AL DISTRITO	3.006,49	61,35
Nº MANZANAS	2	
Nº PREDIOS	29	

**Parágrafo.** Ordenar a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, efectuar la incorporación del Plano No. CB 9/4-00, en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

## CAPÍTULO II

### ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA, FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.

**Artículo 2º. Estructura Básica.** Se encuentra identificada en el Decreto Distrital 440 de 2004, que adoptó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67 - Lucero, en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura de movilidad y organización funcional y de servicios. Estos elementos son indicativos y serán precisados por las entidades competentes.

**2.1. Suelo de Protección.** En el área delimitada del desarrollo “*Mirador Paradero*”, se identificaron los siguientes elementos que constituyen Suelo de Protección, de conformidad con el artículo 146 del decreto Distrital 190 de 2004, así:

**2.1.1 Zonas de amenaza y riesgo.** Todos los predios que conforman el desarrollo “*Mirador Paradero*”, de la Localidad de Ciudad Bolívar, deberán dar cumplimiento a las recomendaciones del Concepto Técnico CT 6308 emitido el 27 de septiembre de 2011 por el entonces Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE, el cual fue ratificado por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante oficio 2014EE16050 del 26 de noviembre de 2014, el cual obra en el expediente urbanístico, y cuyos apartes se encuentran transcritos en la parte considerativa del presente acto administrativo.



Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

Igualmente, de conformidad con el mencionado concepto técnico, para los predios ubicados en Zona de Amenaza Alta por Fenómenos de Remoción en Masa o en Zona de Riesgo Alto No Mitigable por FRM, su uso es el señalado a continuación:

“(…)

- Los predios que se listan en la Tabla N° 9 corresponden con los predios con restricción de uso por estar localizados en zonas de amenaza alta por fenómenos de remoción en masa, que en el momento no presentan condición de riesgo por no encontrarse construidos y que por su estado actual su uso urbano debe quedar restringido a la recomendación indicada a continuación.

**Tabla No. 9** Predios con restricción de uso por encontrarse ubicados en la Zona de Amenaza Alta por Fenómenos de Remoción en masa.

Manzana	Pedio	Recomendaciones
1	1	No urbanizar y destinar toda la zona como suelo de protección por riesgo
Zona verde	Zona Verde (ZV)	No urbanizar, se debe conservar su uso como zona verde o de recreación pasiva

- Del mismo modo, los predios que se listan a continuación en la Tabla No. 10 corresponden con predios a los que se les debe restringir su uso urbano debido a que presentan una condición de Riesgo Alto No Mitigable para los cuales se deben tener en cuenta la recomendación que se especifica.

**Tabla No. 10** Predios con restricción de uso por encontrarse ubicados en la Zona de Riesgo Alto No Mitigable por FRM

Manzana	Pedio	Recomendaciones
1	2,3 y 4	Evaluar la viabilidad de incluir los predios en el programa de reasentamiento de familias en alto riesgo no mitigable, y en caso que apliquen al citado programa asignarle prioridad 1 e incorporarlos como suelo de protección por riesgo

“(…)”

**Parágrafo:** Estas áreas quedan exceptuadas de reconocimiento, en lo que a usos urbanos se refiere y se destinarán como Suelo de Protección por riesgo en concordancia con el Artículo 13 del Decreto 255 de 2013.

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

## 2.2. Sistema de Espacio Público Construido.

**2.2.1. Localización.** La localización y las áreas de cesiones viales se identifican en el plano No. CB9/4-00 del desarrollo “Mirador Paradero”, que forma parte integral de este acto administrativo.

**2.2.2. Porcentaje exigido para zonas verdes y comunales.** La situación actual y el porcentaje exigido para zonas verdes y comunales es la siguiente:

Área Bruta	Área Suelo Protegido	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
4.900,86 m2 (0,4900 ha)	534.27 m2 (0,053 ha)	4.366,59 m2 (0,4366 ha)	1.091,64 m2 (25%)	1.695,41 m2	0,00 m2 0,00 %	29

**2.2.3. Entrega áreas de cesiones.** 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. CB9/4-00, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 545 de 2016.

## Artículo 3°. Estructura Funcional y de Servicios

### 3.1. Sistema de Movilidad.

**Malla Vial Local.** El trazado de las vías pertenecientes a la malla vial local que se encuentra señalado en el Plano No. CB9/4-00, constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ No. 67 Lucero.

ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO	
ZONAS VIALES	ÁREA (m2)
<b>TOTAL ÁREA ZONAS VIALES</b>	<b>1084.53</b>

**3.2. Sistema de Servicios Públicos.** Para efectos de la presente Resolución, a continuación, se sintetizan los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios públicos, para el área objeto del desarrollo, expedidos por las respectivas empresas





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 973 DE 2017 20 JUN. 2017

Hoja No. 13 de 27

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

prestadoras, así:

<b>CODENSA S.A. ESP.</b>	Mediante Oficio No. 03555578 del 04 de agosto de 2014, Codensa informa que:			
	<i>“En atención a su comunicación del asunto mediante la cual solicita la actualización de los conceptos técnicos con respecto a la viabilidad de prestación de servicios para los desarrollos descritos en la tabla No 1, nos permitimos informar que No existe afectación por Líneas de Alta Tensión en los desarrollos relacionados y que CODENSA S.A. ESP., cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica a los mismos:</i>			
	<i>Ítem</i>	<i>Localidad</i>	<i>UPZ</i>	<i>Desarrollo</i>
			(...)	
	19	Ciudad Bolívar	Lucero	Mirador Paradero

<b>ETB</b>	La Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ETB ESP, mediante Oficio No. GII 11928-2014 de 06 de julio de 2014 informa:		
	<i>“La prestación del servicio de telecomunicaciones para los proyectos del asunto y que se relacionan a continuación, puede hacerse desde las Centrales Telefónicas incluidas en el mismo:</i>		
	<i>DESARROLLO</i>	<i>CENTRAL TELEFONICA</i>	<i>DESARROLLO</i>
	MIRADOR PARADERO	LUCERO	(...)
	(...)		

<b>GAS NATURAL</b>	La empresa de Gas Natural FENOSA mediante oficio 10150222-463-2014 del 29 de agosto de 2014 certificó la viabilidad de redes para el desarrollo Mirador Paradero.		
	Posteriormente, la citada Empresa mediante oficio 10150224-551-2016 de 19 de diciembre de 2016, informó:		
	<i>“(...) Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación</i>		

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 MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

	<p>geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</p> <table><tr><td><b>DESARROLLO</b></td></tr><tr><td>(...)</td></tr><tr><td>MIRADOR PARADERO</td></tr><tr><td>(...)</td></tr></table>	<b>DESARROLLO</b>	(...)	MIRADOR PARADERO	(...)
<b>DESARROLLO</b>					
(...)					
MIRADOR PARADERO					
(...)					
EAB-ESP	<p>La Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP emitió el concepto No. 34330-2014-1789 -S-2014-179264 del 1 de septiembre de 2014, el cual fue actualizado mediante concepto No. 34330-2016-2783 /S-2016-262552 del 6 de diciembre de 2016, aclarado por el concepto técnico 3431003-2017-0396-S-2017084113 del 17 de mayo de 2017, en los siguientes términos:</p> <p>“(…)</p> <p><i>Se evalúa la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado para el desarrollo denominado MIRADOR PARADERO, la empresa procede (sic) aclarar que:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li><i>1. No existe <b>VIABILIDAD</b> para los predios 01-02-03-04-05-06-07-08-09 de la manzana N°01</i></li><li><i>2. Que existe <b>VIABILIDAD</b> para los predios 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 de la manzana N°1</i></li><li><i>3. Que existe <b>VIABILIDAD</b> para la totalidad de los predios que conforman la manzana N°2.</i></li></ol> <p><i>Por lo anterior concluye que es <b>VIABLE</b> la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado únicamente para los predios localizados entre los lotes 10 al 23 de la manzana N° 1 y para la totalidad de los predios que componen la manzana N° 2”</i></p> <p>El concepto No. 34330-2016-2783 /S-2016-262552 del 6 de diciembre de 2016, expresa además que:</p> <p>“(…)</p> <p><i>Según plano de loteo enviado por (sic) el S.D.P; a continuación, se definen las siguientes observaciones:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>▪ El Acueducto ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial, concluyendo que es <b>VIABLE</b> en todos los predios que conforman el desarrollo, siempre y cuando</i></li></ul>				



Continuación de la Resolución **“Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”**.

	<p><i>cumplan con las recomendaciones descritas en el presente documento, para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Para la operación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, se (sic) deberá garantizar corredores libres cuyos anchos mínimos se definen en las normas del Acueducto de Bogotá NS-139</i></li> </ul> <p style="text-align: right;">(....)”.</p>
--	--

**Parágrafo.** De conformidad con el concepto técnico No. 34330-2014-1789 -S-2014-179264 del 1 de septiembre de 2014, actualizado mediante oficio No. 34330-2016-2783 /S-2016-262552 del 6 de diciembre de 2016, aclarado por el concepto técnico 3431003-2017-0396-S-2017084113 del 17 de mayo de 2017, la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP determinó no viable la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial para los predios 01 al 09 ubicados en la manzana 1, por lo cual estas áreas quedan exceptuadas de reconocimiento, en cuanto subsistan las causas que le dieron motivo a la exclusión, cuando estas condiciones sean modificadas a estos predios les aplicarán las normas y condiciones de esta Resolución.

### CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

**Artículo 4°. Zonificación y Tratamiento.** La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “*Mirador Paradero*”, son los siguientes:

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 a 387 del Decreto 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto Distrital No. 440 del 30 de diciembre de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67 Lucero.

**Artículo 5°. Usos.** Los usos permitidos son los que se describen en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala de uso urbana, zonal y vecinal y la definida en la Nota 1 de este artículo.

RESOLUCIÓN No. **973** DE 2017 20 JUN. 2017

Hoja No. 16 de 27

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

Respecto a las exigencias de estacionamientos, deben tenerse en cuenta las condiciones de la Nota 2 del mismo cuadro.

### 5.1. Uso Principal

USO	TIPO DE USO	EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)
USO PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Ver cuadro exigencia de estacionamientos uso vivienda
	Vivienda multifamiliar	

### 5.2. Usos Complementarios

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
Comercio Vecinal B Tiendas de barrio y locales con un área no mayor a 60 m2.	<b>VECINAL B – ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO:</b> Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, y misceláneas			9, 14A	-----	-----
Servicios Alimentarios	Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes		9,14 A		1x120 m2	1x120 m2
Servicios profesionales técnicos especializados	<b>ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS:</b> Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			9,14 A	-----	-----
Servicios de comunicación y entretenimiento masivos	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos, de habilidad, y destreza de pequeño formato			14A	-----	-----

### 5.3. Usos Restringidos

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)	EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)	
Industria	Industria	1,14 A,22	1x120 m2 de construcción	1x300 m2 de construcción

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

RESOLUCIÓN No. 973 DE 2017

20 JUN. 2017

Hoja No. 17 de 27

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
Servicios de parqueadero	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie	8,12,15, 21,22			-----	-----
Servicios técnicos especializados	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.		1,9, 15, 22		1x100 m2	1x200 m2

 Uso no permitido en la referida escala

**NOTA 1: Condiciones y restricciones para los usos dentro de las áreas de actividad.**

1. Según condiciones que establezca la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con los requisitos ambientales de la Secretaría Distrital Ambiente.
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.
14 A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
20. Solamente los existentes
21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial
22. Sobre vía vehicular

**NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos  
Estacionamientos para vivienda.**

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
Unifamiliar, bifamiliar y vivienda compartida	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda Zonas de comercio aglomerado. (1)	Privados:	1 x 8 viviendas
Multifamiliar		Visitantes:	1 x 18 viviendas
		Privados:	1 x 6 viviendas
		Visitantes:	1 x 15 viviendas

(1) Para los proyectos VIS subsidiables, VIP y vivienda compartida aplican las exigencias señaladas para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.

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 MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”**.

**Estacionamientos para comercio de escala vecinal A y B.** En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre las áreas de ventas, después de 60.00 m2, sobre el área que se exceda sobre dicho metraje.

**Estacionamientos para servicios personales, empresariales y de alto impacto**

- Escalas metropolitana, urbana y zonal.
  - a) Privados: Se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamiento.
  - b) Visitantes: Se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamiento.
- Escala vecinal. En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área vendible, después de 60.00 m2 sobre el área que exceda dicho metraje.

**Parágrafo 1º:** Los usos dotacionales se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 090 de 2013, *“Por el cual se adoptan normas urbanísticas para la armonización de las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ– con los Planes Maestros de Equipamientos y se dictan otras disposiciones”*, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

**Parágrafo 2:** Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

**Artículo 6º. Normas sobre Equipamiento Comunal Privado.** Según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 080 de 2016, el equipamiento comunal privado se rige por las siguientes normas:

**6.1. Elementos del Equipamiento Comunal Privado.** El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para usos residenciales no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la construcción en el uso y/o construcción neta, definida en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.



Continuación de la Resolución “**Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá**”.

**6.2. Exigencia.** Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m<sup>2</sup> de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas, en la proporción y con la destinación que se señalan a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables.	- Hasta 150 viviendas: 6 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda. - Más de 150 viviendas: 8.5 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP.	10 m <sup>2</sup> por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción neta en vivienda.
3. Para usos diferentes a vivienda.	10 m <sup>2</sup> por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción neta en el uso.

**6.3. Destinación.**

Zona	Porcentaje Mínimo
a. Zonas verdes recreativas en áreas libres	40 %
b. Servicios comunales en áreas construidas	15 %
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido.

**Artículo 7º. Normas para las Áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria.** Para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, modalidad Complementaria, de conformidad con el Decreto Distrital 080 de 2016, así:

**7.1. Etapas de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción.** En primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la correspondiente licencia, bien sea para acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes, o para obtener licencia de construcción en sus diferentes modalidades, de la siguiente manera:

Tipos	CARACTERÍSTICAS
A	Lote vacío
B	Un piso con cubierta liviana, sin placa de concreto
C	Un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana

Continuación de la Resolución “**Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá**”.

D	Dos pisos con dos placas de concreto y/o adicionalmente un tercer piso con cubierta liviana
E	Tres o más pisos con tres o más placas de concreto.

## 7.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público.

<b>1. Voladizo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se permite con una dimensión máxima de 0,60 metros a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada.</li> <li>- Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, cuando este supere los 0,60 metros sin exceder 0,80 metros.</li> <li>- No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.</li> <li>- Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas (RETIE) y de teléfonos.</li> </ul>
<b>2. Paramento</b>	Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

## 7.3. Alturas.

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120 m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>	Mayor a 240 m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 Pisos	3 Pisos	3 Pisos
2. Igual o mayor a 12 metros	3 Pisos	5 Pisos	
3. Malla vial arterial (Nota 1)	3 Pisos	5 Pisos	8 Pisos
<p><b>Nota 1:</b> Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004.</p> <p><b>Nota 2:</b> Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5 metros desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas.</p> <p><b>Nota 3:</b> El índice de ocupación para las edificaciones en predios que superen 240 m<sup>2</sup>, puede ser máximo de 0.70 sobre área del lote.</p>			

**7.4. Patios.** El área mínima de los patios para vivienda unifamiliar o familiar se determinará según la etapa de desarrollo constructivo en que se encuentren los predios al momento de solicitar la respectiva licencia, así:





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 973 DE 2017 20 JUN. 2017

Hoja No. 21 de 27

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

TIPO	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,00 metros a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 metros.
B	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	
C	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup> .	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,00 metros. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 metros.
D	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado no menor de 2,00 metros, diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 metros.
E	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 metros.

**7.5. Aislamientos y empates entre edificaciones.** Toda edificación debe aislarse contra predios vecinos cuando la edificación supere los 5 pisos de altura. Se debe aislar con un ancho mínimo de un quinto (1/5) de la altura que existe desde la placa superior del tercer piso hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de tres (3.00) metros. En caso de que el predio vecino tenga una edificación que en su parte más alta supere los 3 pisos, el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina.

**Artículo 8°. Reconocimiento de edificaciones existentes.** Para el reconocimiento de las edificaciones existentes se deberá dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Resolución No. 205 de 2007 modificada por la Resolución 0854 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente –NSR-10; así como los Decretos Distritales 440 de 2004 (Unidad de Planeamiento

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 MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

Zonal (UPZ) No. 67 – Lucero), 523 de 2010 y 080 de 2016 y las demás normas vigentes sobre la materia.

**Artículo 9°. Obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones.** Cuando haya lugar a intervenciones de obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones, éstas quedarán sujetas a las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Resolución No. 205 de 2007, modificada por la Resolución 0854 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente –NSR-10-adoptado mediante Decreto Nacional 926 del 2010, modificado por los Decretos Nacionales 092 de 2011 y 2525 de 2010; así como los Decretos Distritales 440 de 2004 (Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.67 Lucero), 523 de 2010 y 080 de 2016 y las demás normas vigentes sobre la materia

**Artículo 10°. Lineamientos sobre Ruido.** Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, son los establecidos en la normativa vigente que regula la materia.

#### **Artículo 11°. Normas Arquitectónicas**

**11.1. Habitabilidad.** El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por quince metros cuadrados (15m2).

**11.2. Iluminación y Ventilación.** En las viviendas, solamente los baños, cocinas, depósitos y espacios de servicios podrán ventilarse por ductos, los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

**11.3. Subdivisiones.** Se rigen por lo establecido en el literal c) del numeral 2° del artículo 31 del Decreto Distrital 080 de 2016, por el cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.

**11.4. Dimensiones Mínimas de Predios.** Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

- a) Frente mínimo: 4,50 metros.
- b) Área mínima: 54 metros cuadrados.



Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo **MIRADOR PARADERO**, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

Los predios existentes que cuenten con áreas y dimensiones menores a las indicadas en este 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.

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

**11.5. Sótanos y Semisótanos.** No se permiten.

**11.6. Rampas y Escaleras.** Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones deben retrocederse un metro de distancia como mínimo respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este artículo.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **OBLIGACIONES DEL TITULAR Y COMUNIDAD RESPONSABLE**

**Artículo 12º. Obligaciones.** De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular y/o la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

**12.1 Ejecución del sistema vial.** La malla vial local deberá ser tenida en cuenta para su mejoramiento, construcción y mantenimiento dependiendo de las condiciones de las mismas.

**12.2. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas.** La comunidad deberá cumplir con los requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas que determinan las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, así como cancelar los derechos de conexión a las redes por parte de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.

**12.3. Escritura de constitución de barrios o desarrollos urbanísticos.** El titular y la comunidad deberán tramitar, suscribir y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

El titular y la comunidad concertarán el presupuesto y firma de la protocolización de las escrituras públicas para la respectiva entrega de cesiones al Distrito.

**12.4. Entrega de las zonas de cesión destinadas al uso público.** Es obligación del titular entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, el dominio de las cesiones destinadas 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.

**12.5. Anotación en los folios de matrícula inmobiliaria.** El titular y la comunidad deberán adelantar las actuaciones necesarias ante la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

## CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 13°. Participación en la Plusvalía.** De acuerdo con lo señalado en la Plancha 3 de 3 “Participación en Plusvalías” del Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ No. 67-Lucero, el área objeto de legalización no presenta hecho generador de Plusvalía.

## CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

**Artículo 14°. Acciones prioritarias.** Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

**14.1. Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público.** Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios incluir el desarrollo objeto de la presente Resolución 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 trata el artículo 365 de la Constitución Política y el artículo 134 de la Ley 142 de 1994.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. **973** DE 2017

Hoja No. 25 de 27

20 JUN 2017

Continuación de la Resolución **“Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”**.

Así mismo, se deberá tener en cuenta lo señalado mediante oficios No. 34330-2014-1789 -S-2014-179264 del 1 de septiembre de 2014, No. 34330-2016-2783 /S-2016-262552 del 6 de diciembre de 2016 y No. 3431003-2017-0396-S-2017084113 del 17 de mayo de 2017 de la EAB-ESP.

**14.2. Mejoramiento de la infraestructura vial.** Es responsabilidad de la entidad competente, incluir el desarrollo objeto de este reconocimiento en la programación de la pavimentación o adoquinamiento de las vías del desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

**Parágrafo.** Las acciones definidas anteriormente deben ser prioritarias en los planes de desarrollo y deben tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las obras.

**14.3. Acciones de Control Urbano.** Es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la Localidad de Ciudad Bolívar o de la autoridad correspondiente, adelantar las acciones de control urbano en el desarrollo. Así mismo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 y 140 de la Ley 1801 de 2016, referentes a los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, en particular parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir en áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

## CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 15°. 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 y las intervenciones para obra nueva, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente Resolución, en las condiciones señaladas en los artículos 8° y 9°.

**Parágrafo 1.** Los titulares del derecho de dominio o poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la

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 MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”**.

licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades ante los Curadores Urbanos.

**Parágrafo 2.** Los predios 01 a 09 localizados en la manzana 01 quedan exceptuadas del reconocimiento, en lo que a usos urbanos se refiere por estar ubicados en Zona de Amenaza Alta o en Zona de Riesgo Alto No Mitigable por Fenómenos de Remoción en Masa (según Concepto Técnico No. 6308 del 30 de septiembre de 2011, ratificado mediante oficio 2014EE16050 del 26 de noviembre de 2014 por parte del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER), y/o no contar con viabilidad para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial (según Concepto Técnico No. 34330-2014-1789 -S-2014-179264 del 1 de septiembre de 2014, actualizado mediante oficio No. 34330-2016-2783 /S-2016-262552 del 6 de diciembre de 2016 y concepto técnico No. 3431003-2017-0396-S-2017084113 del 17 de mayo de 2017, elaborados por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP).

**Artículo 16º. 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.

La legalización de asentamientos humanos de origen informal no exonera de la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación informal de inmuebles o por incurrir en infracciones urbanísticas.

**Artículo 17º. 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 Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR- , a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, a los propietarios de los predios de mayor extensión, a los responsables del trámite y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos del artículo 32 del Decreto Distrital 476 de 2015; y se comunicará con copia del concepto de la EAB-ESP a la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 973 DE 2017 20 JUN. 2017

Hoja No. 27 de 27

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo MIRADOR PARADERO, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital de Bogotá”.

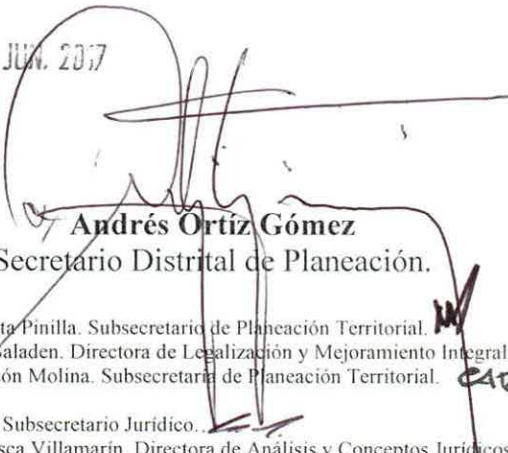
Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, igualmente se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta de Urbanismo y en la página web de la Secretaría Distrital 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 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.**

Dada en Bogotá, D.C.,

20 JUN. 2017

  
**Andrés Ortiz Gómez**  
Secretario Distrital de Planeación.

**Aprobó:** Mauricio Enrique Acosta Pinilla. Subsecretario de Planeación Territorial.   
**Revisión Técnica:** Glenda Amparo Luna Saladen. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.   
Claudia Alejandra Rincón Molina. Subsecretaria de Planeación Territorial.   
**Revisión Jurídica:** Camilo Cardona Casis. Subsecretario Jurídico.   
Sandra Yareth Tibamosca Villamarín. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (e)   
Diana del Carmen Camargo Meza. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos   
**Proyectó:** Luis Fernando García E. – Ingeniero Catastral y G. – Dirección de Legalización y MIB   
Juan Carlos Guerrero A. Arquitecto -Dirección de Legalización y MIB. 

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**

