



04 DIC. 2007

Resolución Número **Nº 0949**

*Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.*

**EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 458, numeral 3, del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), 27 del Decreto Distrital 367 de 2005 y 4, literales h y n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

**CONSIDERANDO**

Que mediante el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006 se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidas por viviendas de interés social, realizados antes del 27 de junio de 2003, así como para aprobar los planos y expedir la reglamentación urbanística correspondiente.

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 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 mediante Decreto Distrital 367 del 4 de octubre de 2005, se reglamentó "el procedimiento y demás requisitos para la legalización de los desarrollos humanos realizados clandestinamente, de conformidad con el artículo 458 de Decreto Distrital 190 de 2004".

Que el desarrollo Colinas de San Rafael, Altos de la Estancia, se acoge a lo establecido en el literal B del artículo 33 del Decreto Distrital 367 del 4 de octubre de 2005, en el cual se define el Régimen de Transición aplicable a los desarrollos humanos en trámite de legalización, que cuenten con plano de loteo radicado ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaria Distrital de Planeación, antes del 27 de junio de 2003, por cuanto su plano de loteo fue radicado primero bajo el número 1-2000-03789 del 07 de febrero de 2000 y, luego, bajo el número 1-2005-05782 del 8 de febrero de 2005.



**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

Que de acuerdo con el informe presentado por la consultoria 230 de 2005 y conforme al estudio de títulos correspondiente, se evidenció que el desarrollo Colinas de San Rafael Altos de la Estancia, ubicado en la localidad No. 19 Ciudad Bolívar, de acuerdo a la aerofotografía No. 52 del vuelo SAV-415 de febrero de 1998, se consolidó con vivienda de interés con anterioridad al 27 de junio de 2003.

Que a través del Decreto Distrital 078 de 15 de marzo de 2006 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 69, ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar, en la cual, al área donde se localiza el desarrollo objeto de la presente Resolución, se le asignó el Tratamiento de Desarrollo

Que no obstante lo anterior, el inciso 2 del párrafo único del artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), señala: *"Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el proceso y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización, se someterán al tratamiento de desarrollo con el fin de hacer exigibles dichas obligaciones."* (Subrayado fuera de texto)

Que de acuerdo con lo anterior, el área objeto de la presente legalización no es objeto de la aplicación del Tratamiento de Desarrollo, en la medida que el citado acápite normativo excluye de manera expresa a los predios que habiendo sido desarrollados sin cumplir con las obligaciones del proceso de urbanización, sean objeto del proceso de legalización.

Que de conformidad al artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004, las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se registrarán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el Plan de Ordenamiento Territorial. Los usos y normativa urbana particular para cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que en visita a terreno, efectuada el 13 de abril de 2006 y según estudio urbanístico realizado dentro del Contrato de Consultoría No. 230 de 2005, se constató que el desarrollo Colinas de San Rafael Altos de la Estancia, presenta una estructura urbana definida y una consolidación aproximada del 95%.

Que de acuerdo con los Certificados de Tradición y Libertad de los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50S-40352184 y 50S-40352187, el propietario del globo de mayor extensión, en donde se encuentra ubicado el desarrollo a legalizar es el señor Eduardo Cobos Moya.



No 0949

04 DIC. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

Que a través de aviso publicado en el diario La Republica del día 16 de noviembre de 2005, esta entidad informó sobre el trámite de legalización del desarrollo Colinas de San Rafael, Altos de la Estancia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 del Código Contencioso Administrativo y 458 del Decreto 190 de 2004.

Que a través del aviso publicado en el diario La República del 15 de junio de 2006, se comunicó a los Señores Eduardo Cobos Moya, Yolanda Cobos de Peña, Hernán Cobos Montenegro y Maria Helena Cobos de Rodríguez, con el fin de que se hicieran parte dentro del proceso de legalización e hicieran valer sus derechos.

Que mediante correos certificados, se citó a las personas a continuación relacionadas, con el fin de que se hicieran parte dentro del proceso de legalización e hicieran valer sus derechos:

DESARROLLO	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	CORREO CERTIFICADO	FECHA
Colinas de San Rafael Altos de la Estancia	Eduardo Cobos Moya	Diagonal 62 C Sur No. 73 J – 43 Int. 1	58964	18/05/2006
	Eduardo Cobos Moya, Yolanda Cobos de Peña, Hernán Cobos Montenegro y Maria Helena Cobos de Rodríguez	Diagonal 62 C Sur No. 73 J – 43 Int. 7	58963	18/05/2006

Que dentro de la citación y publicación comparecieron: Eduardo Cobos Moya, Maria Elena Cobos de Rodríguez, Hernán Cobos Montenegro y Yolanda Cobos de Peña, quienes mediante comunicación radicada con el No. 1-2006-19907 de 12 de junio de 2006 ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaria Distrital de Planeación) expresaron lo siguiente: *"Nosotros EDUARDO COBOS MOYA, C.C. 147.293 de Bogotá, MARIA ELENA COBOS DE RODRIGUEZ, C.C. 41.552.643 de Bogotá, HERNAN COBOS MONTENEGRO, C.C. 195.444 de Bosa, y YOLANDA COBOS DE PEÑA C.C. 39.524.643 de Engativá, como propietarios de el globo de terreno de mayor extensión estamos enterados y de acuerdo con la legalización del plano y las zonas de uso publico y privado, existentes en el terreno y en el plano del desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTO DE LA ESTANCIA, y nos hacemos partícipes dentro de la legalización".*

Que las Empresas de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., de Telecomunicaciones de Bogotá, CODENSA S.A. E.S.P. y Gas Natural, emitieron conceptos favorables sobre la viabilidad de la prestación de los servicios públicos en el desarrollo objeto de la presente reglamentación.



No 0949

04 DIC. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá – DPAE- emito el concepto técnico No. 4434 del 19 de mayo de 2006, en el cual se delimitan las diferentes zonas en riesgo y amenaza del asentamiento de que trata esta Resolución.

Que el desarrollo Colinas de San Rafael, Altos de la Estancia, no cumple con los porcentajes de cesión obligatoria, y la zona faltante se compensará a través de pago al Fondo de Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos.

Que por las razones expuestas, se encuentra viable la legalización del desarrollo denominado Colinas de San Rafael, Altos de la Estancia, ubicado en la localidad No. 19 Ciudad Bolívar del Distrito Capital.

En merito de lo expuesto,

**RESUELVE****CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES****ARTICULO 1. RECONOCIMIENTO OFICIAL Y APROBACIÓN DE PLANOS.**

Legalizar el desarrollo que se relaciona a continuación y aprobar oficialmente el plano urbanístico, así:

UPZ	DESARROLLO	HECTÁREAS	No. LOTES	PLANO No.
69 - PERDOMO	ISMAEL Colinas de San Rafael Altos de la Estancia	0.44	25	CB 69 / 4 - 11

**PARAGRAFO:** La Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaria Distrital de Planeación, efectuará la incorporación del plano anexo a la presente resolución en la cartografía oficial a escala 1:2000 y 1:5000, dentro de los tres meses siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo.

**CAPITULO II****ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BASICA DE LA UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO**



No 0949

04 DIC. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

*Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.*

**ARTÍCULO 2. LINEAMIENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA.**

Las intervenciones que se realicen en los barrios legalizados mediante este acto administrativo, deberán respetar los lineamientos de la estructura básica (consignada en el plano No. 1 correspondiente del Decreto No. 078 de 15 de marzo de 2006) de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, a la cual pertenecen.

**A. SUELO DE PROTECCION**

Las zonas identificadas a continuación, demarcadas en los planos del desarrollo correspondiente que forman parte integral de la presente reglamentación, constituyen suelo de protección, según lo establecido en el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se rigen por las siguientes disposiciones:

**1. Estructura Ecológica Principal**

Desarrollo	Corredores Ecológicos Viales: zonas verdes y áreas de control ambiental de las vías urbanas clases V-0 a V-3	Sistema Hídrico: Cauces y rondas de Canales
COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA	Avenida Jorge Gaitan Cortes o Avenida Bosa	Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada Santa Librada
NORMATIVIDAD Y USOS		
NORMATIVIDAD APLICABLE	Decreto 190 de 2004 Artículos 98 a 100	Decreto 190 de 2004
USOS PERMITIDOS	Recreación pasiva, forestal protector, alamedas, redes de servicios públicos y demás usos contemplados por las normas respectivas	A. En la Z.M.P.A.: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclo rutas, alamedas y recreación pasiva. B. En la ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

La demarcación exacta de cada uno de los predios localizados en el área señalada anteriormente, aparece consignada en el plano urbanístico del desarrollo, en el ANEXO AREAS DE RESERVA, los cuales forman parte de la presente reglamentación.

En ningún caso se reconoce la ocupación con cualquier uso urbano de las zonas definidas como parte de la Estructura Ecológica Principal o de las áreas de afectación de los sistemas generales definidos en la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 458, numeral 8, del Decreto Distrital 190 de 2004.



**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

## 2. Áreas en Amenaza y/o Riesgo.

Los predios localizados en la zona de amenaza y/o riesgo aparecen delimitados en el plano del desarrollo y se relacionan en el cuadro anexo Áreas de Reserva, según el concepto emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá – DPAE-, que se enuncia a continuación:

UPZ	DESARROLLO	CONCEPTO No.
69, ISMAEL PERDOMO	COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA	4434 de 19 de mayo de 2006

### RECOMENDACIONES

- Desde el punto de riesgos, la DPAE considera factible la legalización del desarrollo **Colinas de San Rafael Altos de La Estancia**, sin embargo, se sugiere condicionar la legalización de la zona verde ZV 1 por presentarse calificada con amenaza alta por remoción en masa y por su estado actual, no es apta para el uso urbano, por lo cual debe destinarse para zona verde o de recreación pasiva.

Se entiende que aún cuando por amenaza alta o riesgo alto por fenómenos de remoción en masa se establece una restricción de uso del suelo, para propósito de la Resolución de Legalización se discriminan para ambas condiciones; no obstante, estas relaciones son excluyentes; quiere esto decir, que aún cuando los predios calificados con riesgo alto, corresponden también a predios en amenaza alta, sólo se incluyeron dentro de la categoría de riesgo alto para restringir su uso; por tal razón dentro de la categoría de riesgo alto no mitigable se encuentra el siguiente predio:

MANZANA	PREDIO	RECOMENDACIONES
D	7	Incluir en el Programa de Reasentamiento de Familias ubicadas en zonas de Alto Riesgo No Mitigable

Para este predio se recomienda iniciar en la DPAE, el trámite necesario para incluirlo en el programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable, una vez se haya terminado el proceso de reasentamiento de las familias se recomienda demoler la vivienda, retirar los escombros y, en cumplimiento del Artículo 140 del Decreto 190/2004, aislar y señalizar la zona mediante vallas informativas a fin de evitar que tales predios sean ocupados nuevamente. Se deberá finalizar con su incorporación al inventario distrital de los predios desocupados.

- Dadas las condiciones intrínsecas de las laderas del sector, en particular su pendiente, éstas pueden resultar muy sensibles a cualquier intervención o modificación del medio físico; por esto, se requiere que cualquier acción esté lo suficientemente soportada en estudios geotécnicos específicos y diseños adecuados. Se constituye, entonces, de la mayor importancia que - especialmente las entidades distritales - intervengan de manera pronta y adecuada para la implementación de obras de infraestructura y hacer un mejoramiento integral del sector en las zonas de amenaza media por fenómenos de remoción en masa.
- Implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.
- Se debe evitar realizar la colocación de rellenos sobre las márgenes de la quebrada Santa Rita, porque los materiales de dichos rellenos pueden removerse y causar daños aguas abajo en caso de presentarse una avenida torrencial, al igual que pueden ocasionar problemas de inestabilidad del terreno, tales como los flujos de tierra que



**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

se han generado en la cuenca alta de la quebrada Santa Rita, y que pueden ocurrir con facilidad si los rellenos colocados carecen de medidas de contención y drenaje.

- Articular con el Decreto Distrital 367 de 2005 para que en el marco del artículo 20 (Prevención y Control y Taller informativo y compromiso de la comunidad) se aprovechen los espacios de divulgación (talleres de información) para orientar a la comunidad y difundir material impreso sobre las prácticas constructivas más adecuadas en el sector, buscando la construcción de viviendas más seguras sin que afecten las condiciones del barrio.
- 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 33 de 1998 – Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR - 98) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 193 de 2006, (por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá D.C, se adoptan los espectros de diseño y las determinantes del estudio de Microzonificación sísmica).
- Vigilar por parte de la Alcaldía Local que se de cumplimiento de los artículos 1 y 2 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.
- Se recomienda revisar la delimitación, condiciones y restricciones establecidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB para las zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la quebrada Santa Rita, debido a que la EAAB es la entidad competente de la definición y por consiguiente de la afectación de las zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, de los cuerpos de Agua localizados en el Distrito Capital y de esta manera garantizar que cualquier proyecto de urbanismo que se realice en el predio no afecte la red hídrica del sector, que se traduce en generación o aceleración de fenómenos de inestabilidad.

#### **OBSERVACIONES**

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para la legalización del barrio y están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante las visitas al barrio. 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 cambios 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

En todos los casos, para el trámite de las licencias de construcción, se deben tener en cuenta las restricciones definidas en la presente Resolución, de acuerdo al concepto emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá – DPAE-, las empresas prestadoras de servicios públicos y las entidades competentes.

#### **B. SISTEMA DE MOVILIDAD.**

El trazado de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia y local, que se encuentran señalados en el plano de loteo del desarrollo, constituyen los elementos de conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 69 – ISMAEL PERDOMO.



No 0949

04 DIC. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

**C. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO****1. LOCALIZACION.**

La localización, área y déficit de espacio público en el desarrollo objeto de esta legalización, se relacionan en el siguiente cuadro y se identifican en el plano del desarrollo que forma parte integral de este acto administrativo:

ZONAS DE USO PÚBLICO POR CADA DESARROLLO						
UPZ	DESARROLLO	ZONA	Área de zonas verdes y comunales sobre el ANU en m2	Área existente según plano en m2	Déficit respecto del ANU de cada desarrollo M2	No. de Lotes
69, ISMAEL PERDOMO	COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA	Zona Verde y Comunal	575.38 (25%)	287.69 (12.50%)	287.69 (12.50%)	24

**2. Componentes y Normatividad**

El Sistema de Espacio Público construido está conformado por:

	PARQUES DISTRITALES Y ZONAS VERDES	ESPACIOS PEATONALES
COMPONENTES	Parques de escala zonal, barrial, vecinal y de bolsillo, localizados en los desarrollos objeto de la presente reglamentación.	Corresponde las siguientes zonas localizadas en los desarrollos objeto de la presente reglamentación: <ul style="list-style-type: none"><li>- Vías peatonales</li><li>- Red de andenes</li><li>- Zonas de control ambiental</li><li>- Separadores</li><li>- Retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías, paseos y/o alamedas</li><li>- Puentes</li></ul>
NORMATIVIDAD	Decreto 190 de 2004 <ul style="list-style-type: none"><li>- Artículos 239 a 248, 252 a 260</li><li>- Demás normas que reglamentan la materia</li></ul>	Decreto 190 de 2004 <ul style="list-style-type: none"><li>- Artículos 240, 245 a 247, 249, 250, 255, 263 a 267.</li><li>- Demás normas que reglamentan la materia</li></ul>

El propietario del globo de terreno sobre el cual se ubica el desarrollo a legalizar, es el responsable del trámite de legalización y deberá coordinar la entrega de las áreas destinadas al uso público, como vías, zonas verdes y de equipamiento comunal público,





**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

que conforman el espacio público del desarrollo, contenidos en el presente acto administrativo.

### 3. Entrega de Zonas.

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las zonas destinadas al uso público, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo 18 de 1999 y en el Decreto Distrital 138 de 2002.

## ARTÍCULO 3. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

### A. SISTEMA DE MOVILIDAD - Reservas Viales

En el siguiente cuadro se detallan y localizan los diferentes componentes de este sistema que se encuentran en el desarrollo objeto de la presente reglamentación:

UPZ	Desarrollo	Malla Vial Arterial (MVA)
69, ISMAEL PERDOMO	COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA	Avenida Bosa
Normatividad		- Decreto 190 de 2004: artículos 165 a 168 - Otras normas concernientes

NOTA: La nomenclatura de las vías es la misma que la existente en los planos urbanísticos de los respectivos desarrollos, que aunque no coincida con la de los planos de la ficha normativa, corresponde a la misma vía.

La legalización urbanística reconoce los trazados y perfiles viales existentes, garantizando los requerimientos que las empresas de servicios públicos hagan para una adecuada prestación de los mismos. En todo caso, para los perfiles viales de conformación de corredores de movilidad local deben garantizarse los retrocesos y paramentos que permitan el desplazamiento del transporte público colectivo, rutas de Transmilenio y los componentes de la seguridad social y pública, según el artículo 458, numeral 5, inciso 2, del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT).



*Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.*

## B. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Para efectos de la presente Resolución, en el siguiente cuadro se recogen los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios, expedidos por las respectivas empresas de servicios públicos:

LOCALIDAD No. 19 CIUDAD BOLIVAR						
UPZ 69 ISMAEL PERDOMO						
Desarrollo	EAAB			CODENSA	ETB	GAS NATURAL
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA	Oficio No. S-20076-094523 (0840-2007-0183) de 29/06/2007, anula y reemplaza el concepto emitido mediante oficio 0840-2006-098-s-2006-025032 de marzo 10 de 2006, dice que ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado concluyendo que es VIABLE, en todos los predios que conforman el desarrollo. No tienen posibilidad de servicios los predios que presentan ubicación en área de uso restringido y/o reserva numeral 3 del presente oficio. EL servicio de Acueducto depende del tanque Sierra Morena III, sector 36.	Acueducto	Sin proyectos	Disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica. Sin Afectación por Líneas de Transmisión. Según Oficio del 29/03/2006.	Disponibilidad de prestación del servicio telefónico por la central telefónica de Bosa, según oficio No. 005560 del 01/06/2006	10150222-231-2006, Viabilidad del Servicio, 16/05/2006
		Alcantarillado Sanitario	Sin proyectos			
		Alcantarillado Pluvial	Sin proyectos			

**PARÁGRAFO:** Los señalamientos que sobre el tema han expresado cada una de esas empresas, son, en síntesis:

**ACUEDUCTO.** La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado, concluyendo que es viable.



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

Según oficio S-2007-094523 (0840-2007-0183) del 29 de junio de 2007, la EAAB delimitó la ronda, teniendo en cuenta que la Quebrada Santa Rita no cuenta con estudios de delimitación de Zonas de Ronda y Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, la Zona de afectación por Ronda Hidráulica se define según Decreto Distrital 190 de 2004, en el artículo 78; aplicando la normatividad mencionada, el desarrollo cuenta con los siguientes predios ubicados dentro de la ronda hidráulica de la Quebrada Santa Rita, los cuales son

susceptibles de modificación, una vez la empresa realice la delimitación y acotamiento en terreno de las zonas mencionadas anteriormente, previa adopción de la autoridad ambiental competente.

MANZANAS	LOTES
Zona Verde N° 1	Parcialmente
D	7 parcialmente

**CODENSA.** La Empresa de Energía, CODENSA S.A. ESP (distribuidora de Energía), informó que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica para el desarrollo. Sin afectación por Líneas de Transmisión.

**ETB.** La Empresa de Teléfonos de Bogotá ETB, informó que el desarrollo se encuentra ubicado dentro del área de influencia de la central telefónica de su respectivo sector.

El suministro del servicio depende de la disponibilidad técnica existente en la central telefónica en el momento en que se realice el estudio para la elaboración de un proyecto de red que permita la atención del barrio y del cumplimiento de los requisitos exigidos por la Secretaría Distrital de Planeación. Las canalizaciones y redes telefónicas las proyecta, construye y asume la Empresa.

**GAS NATURAL.** La Empresa GAS NATURAL S.A. E.S.P. informó que para la proyección de expansión del servicio cuenta con la infraestructura construida necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad y la disponibilidad de expansión de redes es posible, de acuerdo a estudios y diseños que se realizarán con base en la ubicación geográfica y número de viviendas construidas en la zona, que conduzcan a conocer un consumo potencial y una revisión de la capacidad total a distribuir y, a su vez, permita evaluar la infraestructura faltante necesaria para el cubrimiento del servicio.



Continuación de la Resolución Número

No 0949

04 DIC. 2007

Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

### CAPITULO III

### NORMAS ESPECÍFICAS

#### ARTÍCULO 4. REGLAMENTACION ESPECÍFICA

AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACION	NORMA APLICABLE
Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	En los desarrollos: - COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 y 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto Distrital 078 de 2006.

*Nota: Las normas aplicables son las relacionadas en el cuadro anterior y las demás normas urbanísticas vigentes. Los Sectores normativos que se señalan en este cuadro corresponden a los de la UPZ 69, ISMAEL PERDOMO.*

#### ARTÍCULO 5. USOS

Los usos permitidos son los que a continuación se describen, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala urbana, zonal y vecinal, definidas en la nota 1 del siguiente cuadro. Respecto a las exigencias de estacionamientos, deben tenerse en cuenta las condiciones de la nota 2 del mismo cuadro.

Desarrollo Colinas de San Rafael Altos de la Estancia. (Ver localización en el artículo 5 de la presente Resolución)						
USO	TIPO DE USO	ESCALA (Ver NOTA 1)			Exigencia de estacionamientos (Ver NOTA 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
USO PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar y bifamiliar				1x8 viviendas	1x18 viviendas
	Vivienda multifamiliar				1x6 viviendas	1x15 viviendas
USO COMPLEMENTARIO	Educativo		8,12,15,20		1x250 m2	1x400 m2
				9,15,20	1x200 m2	1x400 m2
	Cultural			9,15	1x200 m2	1x300 m2
	Bienestar social		7 A, 12,15		1x60 m2	1x450 m2
				9,15	1x60 m2	-----
	Culto			8,9,15,20	-----	-----



No 0949

04 DIC. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.

	Deportivos y recreativos			8,12	1x600 m2	1x400 m2
	Defensa y justicia		7 A, 8,9,15,22		1x60 m2	1x100 m2
	Comercio vecinal B			9,14-A	-----	-----
	Servicios alimentarios		9,14-A		1x120 m2	1x120 m2
	Servicios profesionales técnicos especializados			9,14-A	-----	-----
	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos			14-A, 25	-----	-----
USO RESTRINGIDO	Industria			1,14 A,22	1x120 m2 de construcción	1x300 m2 de construcción
	Servicios de parqueadero	8,12,15,21,22			-----	-----
	Servicios técnicos especializados		1,9,15,22		1x100 m2	1x200 m2

**PREDIOS CON FRENTE A LA AVENIDA BOSA**  
Desarrollo Colinas de San Rafael Altos de la Estancia

USO	TIPO DE USO	ESCALA (Ver NOTA 1)			Exigencia de estacionamientos (Ver NOTA 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar y bifamiliar				1x8 viviendas	1x18 viviendas
	Vivienda multifamiliar				1x6 viviendas	1x15 viviendas
COMPLEMENTARIO	Educativo		8,12,15		1x250 m2	1x400 m2
				9,15	1x200 m2	1x400 m2
	Cultural		7 A, 12,15		1x100 m2	1x250 m2
				9,15	1x60 m2	1x250 m2
	Salud		7 A, 9,15		1x60 m2	1x450 m2
	Bienestar social		7 A,12,15		1x60 m2	1x450 m2
				9,15	1x60 m2	-----
	Deportivos y recreativos			8,12	1x600 m2	1x400 m2
	Seguridad ciudadana		7 A,8,12,15		1x200 m2	1x400 m2
	Defensa y justicia		7 A, 8,9,15		1x60 m2	1x100 m2
	Comercio Tipo A			9	1x250 m2	1x60 m2
	Comercio Tipo B			9,14A,20		
	Servicios Financieros		9			
	Servicios Alimentarios		9		1x120 m2	1x120 m2
	Servicios Profesionales técnicos especializados		9		1x120 m2	1x120 m2
	Servicios de Comunicación Masivos y entretenimiento	7,9,15			1x350 m2	1x40 m2
USO RESTRINGIDO	Servicios de Comunicación y entretenimiento Masivos		Zonal A 9,14A		1x120 m2	1x200 m2
					1x120 m2	1x200 m2
				14 A,20,25		



**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

Servicios Financieros	12			1x100 m2	1x120 m2
Servicios Empresariales e Inmobiliarios	9			1x100 m2	1x120 m2
Servicios de Parquadero	8,12,15,21				
Servicios de Comunicación y entretenimiento masivo		Zonal B: 2,12,15		1x120m2	1x80 m2
Servicios Técnicos Especializados		1,9,15		1x100m2	1x200 m2
Servicios Automotrices y Venta de Combustibles	2,12,15			1x60m2	1x40 m2
		12,15,24		1x60m2	1x40 m2

**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 requisitos ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente.
2. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.
7. Mediante plan de regularización y manejo, o reglamentación urbanística.
- 7 A. . Mediante plan de regularización y manejo, o reglamentación urbanística.
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
9. En edificaciones diseñadas y 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
24. Según disposiciones del POT, Decreto 159 de 2004 reglamentación para las UPZ
25. Juegos localizados de suerte y azar, no podrán localizarse dentro de un radio de 200 mt o menos respecto de Centros de Educación formal e informal, Universidades, Centros Religiosos u Hospitales

Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios localizados en el sector normativo de Mejoramiento Integral, Modalidad Complementaria.

Nota 2: Los usos sobre los CML y vías del plan vial arterial estarán dados para los predios con frente a estos ejes.

**NOTA 2:** Condiciones para los estacionamientos

- La exigencia general de estacionamientos se hace por metros cuadrados (m2) de área construida a menos que en el cuadro se especifique otra unidad de medida.
- Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, cuyas dimensiones serán reglamentadas por la SDP
- Los usos dotacionales cuando requieran Plan de implantación deberán cumplir con los requerimientos adicionales de estacionamientos para camiones, transporte colectivo y otros que se determinen en los respectivos planes.
- Los usos dotacionales de cobertura metropolitana que superen los 2000 m2 de área construida deberán prever solución para las zonas de carga.
- Los usos de comercio y servicios que requieren aprobación de la SDP. mediante Plan Especial de Implantación podrán ser objeto de exigencias especiales de estaciones y zonas de carga, conforme a las condiciones particulares del uso.



**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

- Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.
- Para todos los usos operan las condiciones establecidas por el POT, que no hayan sido contempladas en la presente Resolución.

## **ARTÍCULO 6. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

Según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 159 de 2004, el equipamiento comunal privado se rige por las siguientes normas:

### **A. ELEMENTOS DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como tampoco los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarios para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde áreas comunes y deberá ubicarse por lo menos el 50 % en el primer piso.

### **B. 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 y/o sean sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas, proporciones y destinación que se señalan a continuación:

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables:	- Hasta 150 viviendas: 6 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda. - 150 o más 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:	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 en el uso.



No 0949

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

4. En los proyectos con uso dotacional educativo.

No se requiere prever equipamiento comunal privado

### C. DESTINACIÓN.

Zona	Porcentaje Mínimo	Porcentaje Máximo
a. Zonas verdes recreativas	40 %	85 %
b. Servicios comunales	15 %	60 %
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido.	

## ARTÍCULO 7. 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 159 de 2004, de la siguiente manera:

### A. ETAPAS DE DESARROLLO CONSTRUCTIVO PARA EL RECONOCIMIENTO Y LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Como primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la respectiva 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
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.

### B. NORMAS PARA LOS ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO

1. Voladizo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Se permite con una dimensión máxima de 0,6 m 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, sin superar 0.8 metros.</li><li>- No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.</li></ul>
-------------	--





No 0949

04 DIC. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

	- Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.
2. Paramento	Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida con la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

**C. ALTURAS**

ANCHO DE VIA	AREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120m <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		
2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos	
3. Malla vial arterial (Nota 1)	3 Pisos	5 Pisos	8 Pisos
Nota 1: 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 190 de 2004.			

**D. PATIOS**

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

TIPO	AREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,0 m. 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 6,0 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 2,0 m.
B	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana o claraboya.
	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 6,0 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,0 m. 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 6,0 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 2,0 m.
D	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> , con un lado no menor de 2,0 m., 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 6,0 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 2,0 m.



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

E	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	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 2.0 metros.
---	--	--

**ARTÍCULO 8. SISMO RESISTENCIA.**

Las edificaciones que se proyecten al interior del desarrollo objeto de la presente reglamentación, se regirán por lo establecido sobre la materia en el artículo 10 del Decreto Distrital 78 de 2006 y las demás normas que regulen este tema.

**ARTÍCULO 9. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO.**

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, se establecen como se indica en el siguiente cuadro:

SECTORES	NIVEL MAXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
	Periodo diurno 7:01 am – 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm – 7:00 am
b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95 - RESOLUCIÓN 627/06 ) Se aplica a las siguientes zonas: 1. Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): a. Educativo b. Culto c. Deportivo y recreativo (parques) - Nota 1 d. Servicios urbanos básicos (servicios funerarios) 2. Áreas de Actividad Residencial.	65	55
NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales corresponden al Sector C2. Ruido Intermedio Restringido (resolución 627/06)		

De conformidad con lo establecido en el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
3. Respecto de las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido, colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.
4. Respecto de las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

**PARÁGRAFO.** Los niveles máximos de ruido por áreas de actividad, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

**ARTÍCULO 10. OBRAS NUEVAS, RECONOCIMIENTOS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.**

Cuando haya lugar a intervenciones de obra nueva, modificación, adecuación y ampliación estas quedarán sujetas a las normas establecidas en los Decretos Distritales 159 de 2004, 78 de 2006 y a las demás normas que los modifiquen o complementen.

Para el trámite de reconocimiento se atenderá lo señalado por el inciso 2 del artículo 15 de la presente reglamentación.

**ARTÍCULO 11. NORMAS ARQUITECTONICAS**

**A. HABITABILIDAD**

El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.

**B. ILUMINACION Y VENTILACION**

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



Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

*Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.*

### **C. NORMAS SOBRE SUBDIVISIONES**

Se rigen por lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 159 de 2004.

### **D. DIMENSIONES MINIMAS DE PREDIOS**

Se establece las siguientes condiciones:

- a. Frente mínimo: 4.50 metros
- b. Área mínima: 54 metros cuadrados

Los lotes con áreas y dimensiones menores, que aparecen en los planos originales del desarrollo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo, cumpliendo con las demás normas de la Resolución.

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.

### **F. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

No se permiten

### **G. RAMPAS Y ESCALERAS.**

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones deben retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

**PARÁGRAFO:** 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 RESPONSABLE.**



***Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.***

## **ARTÍCULO 12. DETERMINANTES DE LAS OBLIGACIONES.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 128 del Decreto 564 de 2006 y en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular responsable, las que a continuación se relacionan:

### **A. EJECUCIÓN DEL SISTEMA VIAL.**

La -malla vial intermedia y local en terrenos en proceso de urbanización deberá ser construida y cedida gratuitamente al Distrito y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes.

Estas vías se encuentran consignadas en los planos del desarrollo, los cuales hacen parte integral de la presente Resolución.

### **B. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA INSTALACIONES INTERNAS Y ACOMETIDAS.**

1. Cancelar los derechos de conexión a las redes de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.
2. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

### **C. EN RELACION CON LOS PARQUES VECINALES.**

Los parques vecinales existentes y los que se generen como producto de los procesos de urbanización, deberán contar con el proyecto específico respectivo.

En los casos de parques vecinales ubicados en el desarrollo objeto de la presente reglamentación, la responsabilidad de su diseño, construcción, dotación y la entrega al Distrito será de los urbanizadores; las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregarán empedradas y con andenes. Las áreas destinadas a estos usos, se encuentran señaladas en la presente Resolución y en los planos de loteo de los desarrollos, debidamente amojonadas y acotadas y consignadas en los cuadros de áreas de cesiones al Distrito.



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

***Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.***

**D. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE BARRIOS O DESARROLLOS URBANÍSTICOS.**

Protocolizar y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**E. ZONAS DE USO PÚBLICO POR DESTINACIÓN EN ACTOS DE LEGALIZACIÓN.**

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los planos urbanísticos que forman parte de la presente reglamentación, quedarán afectas a este fin específico, aún cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en los actos administrativos de legalización y en los planos anexos a los mismos.

Dichas zonas podrán ser reubicadas y redistribuidas, con las consiguientes desafectaciones al uso público, antes de la terminación de las obras correspondientes y del registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, siempre que se cumpla la normatividad que les dio origen y no se vulnere el interés colectivo ni los derechos de terceros. Para tal efecto, procederá la modificación o sustitución del plano urbanístico respectivo y de los demás actos producidos con ocasión de la definición de las cesiones que son materia de redistribución.

**F. PAGO COMPENSATORIO DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.**

Realizar el pago compensatorio correspondiente al déficit de zonas verdes y comunales públicas, relacionadas en el artículo 2 de la presente Resolución, dentro de los cinco (5) meses siguientes a la ejecutoria de este acto administrativo de legalización, en los términos y condiciones señaladas en el parágrafo del artículo 33 del Decreto Distrital 367 del 04 de octubre de 2005.

**G. ENTREGA DE ZONAS DE CESIÓN O BIENES DESTINADOS AL USO PÚBLICO**

Entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, el dominio de los predios destinados al uso público, definido en el plano aprobado mediante el presente acto administrativo.



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

**H. ANOTACIÓN EN FOLIO DE MATRICULA.**

Realizar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matricula inmobiliaria.

**CAPÍTULO V****APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.****ARTÍCULO 13. NORMAS CON EFECTO PLUSVALÍA.**

Para el caso del desarrollo objeto de la presente reglamentación, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades, que se localicen frente a los ejes de la malla vial arterial (MVA), así como en todos los predios localizados en áreas con intervención reestructurante.

De conformidad con el artículo 14 del Decreto No. 078 de 30 de diciembre de 2006, las zonas con efecto plusvalía para la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, son:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA
Por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad. Según Plancha No.3 del Decreto No. 078 de 2006.	Para los predios de la UPZ No.69, ISMAEL PERDOMO, según plancha Número 3 del Decreto No. 078 de 2006.

NOTA 1: Los Decretos Distritales que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de Regularización y Manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

NOTA 2: Los mayores aprovechamientos de edificabilidad en los polígonos de áreas homogéneas generadoras de plusvalías, localizados en predios con frente a la Malla Vial Arterial - MVA, se aplicarán en los casos permitidos según el literal c del artículo 21 del Decreto Distrital 159 del 2004.

**PARÁGRAFO 1.** Con el objetivo de permitir que los predios que tengan frente a ejes de la malla vial arterial (MVA) y a los corredores de movilidad local (CML) puedan cumplir con las áreas mínimas requeridas y con las condiciones exigidas y consignadas en el cuadro de usos permitidos (anexo y parte integral del Decreto Distrital 078 de 2006), se permitirá que dichos predios sean englobados con cualquiera de los predios vecinos, tanto los ubicados con frente a los ejes mencionados o al interior de las manzanas de las que hacen parte, casos en los cuales las áreas totales englobadas conformarán un solo predio, a partir del cual se deberán establecer los mayores aprovechamientos obtenidos, en cuanto



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

***Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.***

a edificabilidad o uso y, por lo tanto, pasarán a ser parte de las áreas generadoras de plusvalías y entrarán al sistema de reparto de cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO 2.** Para el caso de los predios que sean englobados con el fin de cumplir con las áreas mínimas exigidas para obtener mayor edificabilidad, en consonancia con el literal C del artículo 21 del Decreto Distrital 159 de 2004, las curadurías urbanas reportarán a la Secretaría Distrital de Planeación las solicitudes de licencia que impliquen englobes, comunicando al propietario o propietarios del inmueble sobre los nuevos derechos obtenidos y sobre las obligaciones que se generan.

**CAPITULO VI.****ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL****ARTÍCULO 14. ACCIONES PRIORITARIAS.**

Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

**A - MEJORAMIENTO Y CONDICIONES DE REDES DE SERVICIO PÚBLICO**

Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de reconocimiento en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, y 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.

**B – REASENTAMIENTO**

Adelantar programas de reubicación para quienes habiten los predios localizados en las zonas de amenaza alta y alto riesgo no mitigable, indicados en el concepto 4434 del 19 de mayo de 2006, emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51 de la Constitución Política.





No 0949 04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

*Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.*

**C - MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL**

Programar la pavimentación de las vías del desarrollo objeto de reconocimiento por esta Resolución, que carecen de ésta, primordialmente las vías vehiculares que son usadas por el transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

**D - MEJORAMIENTO DE ZONAS DE CESION**

Mejorar y dotar las zonas de cesión destinadas a educación, salud, recreación y deporte.

**PARAGRAFO.** 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.

**CAPITULO VII**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**ARTÍCULO 15. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.**

La presente Resolución hace las veces de licencia de urbanización, con base en la cual se tramitan las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes, de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 122 del Decreto Nacional 564 del 24 de febrero de 2006.

Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y a las normas que se establezcan en el proceso de legalización y, respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en los Decretos 1600 de 2005, 564 de 2006, 4462 de 2006, 990 de 2007 y la Resolución No. 205 del 14 de marzo de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación.

**PARÁGRAFO 1.** Los predios excluidos de la legalización, señalados en el cuadro anexo de "Áreas de Reserva" y en el respectivo plano que hace parte de la presente Resolución, no podrán ser objeto de la expedición de licencias urbanísticas, en tanto subsistan las causas que dieron motivo a la exclusión. Una vez se subsane el motivo de exclusión, quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente Resolución.



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

***Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.***

**ARTÍCULO 16. PROCESO DE DESARROLLO.**

Los predios no desarrollados, con área igual o mayor a 2000 M2, localizados al interior de estos barrios, se registrarán por las normas propias del Tratamiento de Desarrollo, contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas concordantes.

**ARTÍCULO 17. ZONAS EN SOBREPOSICIÓN CARTOGRÁFICA.**

La legalización de las zonas en sobreposición planimétrica con otros desarrollos, señaladas en el plano, queda condicionada a la aclaración de la situación legal y cartográfica de los predios comprometidos. Una vez se subsane la sobreposición planimétrica, quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente Resolución.

**ARTÍCULO 18 DERECHOS DE PROPIEDAD.**

La expedición de la presente Resolución no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de la tierra, sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, en relación con la legalización 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 19. NOTIFICACIÓN**

Notificar la presente Resolución en la forma prevista por los artículos 44 y 45 del C.C.A., a quienes se hicieron parte del proceso de legalización y a los terceros que puedan verse afectados con el contenido de este acto administrativo y cuyos datos reposen en el expediente.

**ARTÍCULO 20. VIGENCIA DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.**

La presente Resolución regirá a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de Reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, o a la desfijación del edicto, o de la publicación, según sea el caso de conformidad con el título II, capítulo I del Código Contencioso Administrativo.



No 0949

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.**

De conformidad con los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo y 462 de Decreto Distrital 190 de 2004 la presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

04 DIC. 2007

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá, D. C., a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

  
**ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS**  
Secretario Distrital de Planeación

Elaboró:	GERMAN ALONSO SALDARRIAGA
Arquitecto:	JUAN DE DIOS MARTIN
Revisó:	GLENDIA LUNA SALADEN. Dirección de Legalización y Mejoramiento de Integral de Barrios.
Recomendó:	FERNANDO PENAGOS ZAPATA Subsecretario de Planeación Territorial.
Revisión Jurídica:	FABIOLA RAMOS BERMUDEZ. Subsecretaría Jurídica.
	ROSA ZENAIDA SANCHEZ LA TORRE, Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos.
	FERNANDO PARRA QUIROS



No 0949 04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

*Por la cual se legaliza el desarrollo COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA, de la UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO, ubicada en la Localidad No. 19 Ciudad Bolívar en el Distrito Capital.*

### ANEXOS ÁREAS DE RESERVA

COLINAS DE SAN RAFAEL ALTOS DE LA ESTANCIA UPZ 69 – ISMAEL PERDOMO					
TIPIFICACION DE LA RESERVA	CONCEPTO TECNICO		AREAS EN RESERVA		OBSERVACIONES
	Concepto	Descripción	Manzana	Pedios	
Estructura Funcional y de Servicios Públicos.	VIAS (PVA) V-2 y V-3	Avenida Bosa	D	7	Esta vía de la Malla Vial Arterial fue incorporada por la Oficina de Plan Vial de la SDP.
Zonas sujetas de Amenaza y Riesgo	DPAE Concepto Técnico No. 4434 de 2006.	Zona de amenaza alta por FRM	D	7	Las contenidas en el concepto técnico No. 4434 de 2006
		Zona de riesgo alto no mitigable	D	7	

# CUADRO GENERAL DE AREAS

AREAS	M <sup>2</sup>	%
1-AREA TOTAL DEL TERRENO	4425.62	100
4-AREA META URBANIZABLE	2921.46	66.01
3-AREA DE VIA VEHICULAR Y PEATONAL	460.20	10.40
2-AREA ZONA VERDE	1043.96	23.59
5-NUMERO DE LOTES	25	
AREA META URBANIZABLE: 2301.52 M <sup>2</sup> .		

## CUADRO DE MOJONES Y CESION DE AREAS AL DISTRITO

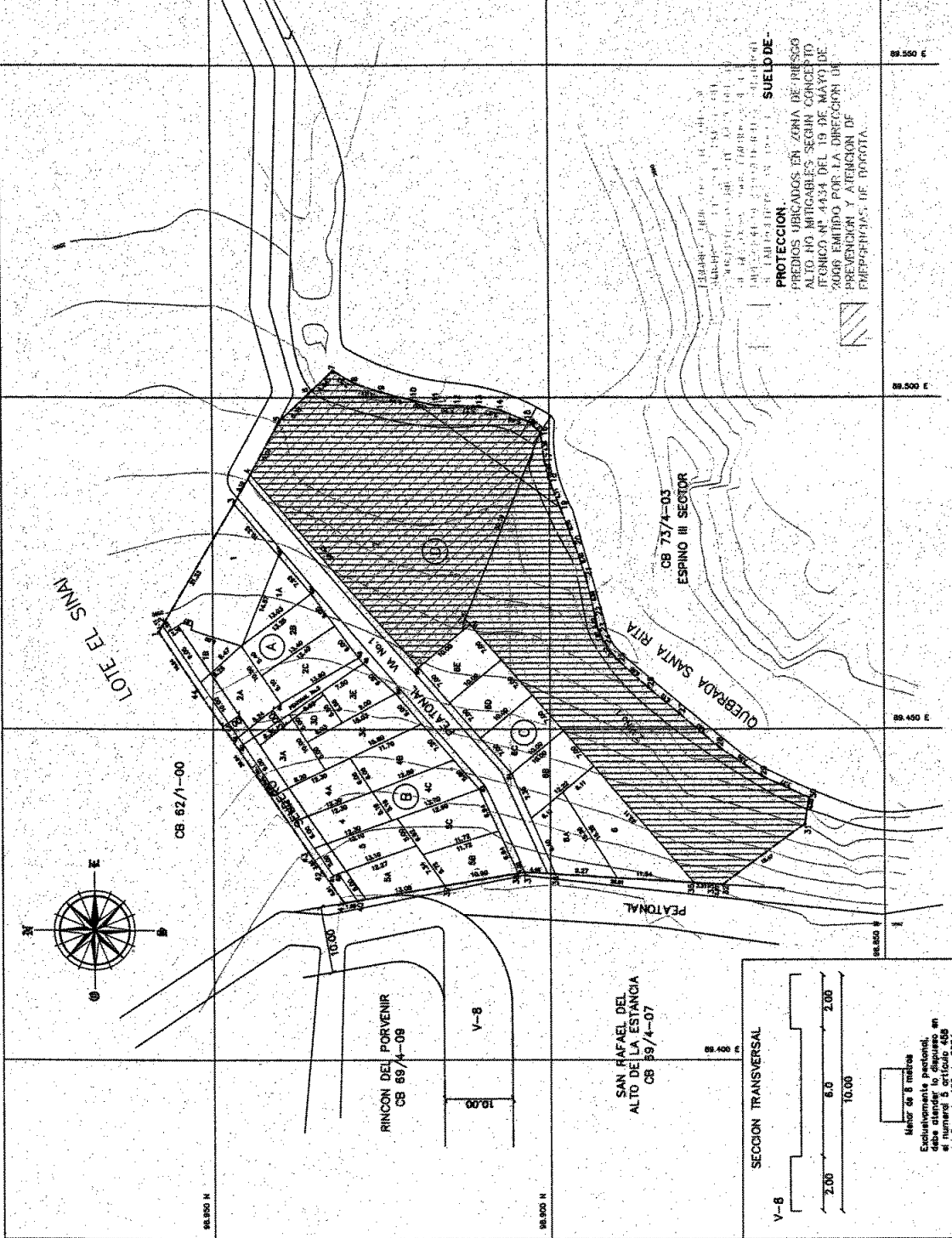
VIALS	MOJONES	AREAS M <sup>2</sup>
VIA No.1	3,4,55,54,36,37,38,53,48,49,48,48	371.10
PEATONAL	48", 3	
No.1	1,2,45,50,51,52,40,41,42,43,44,1	54.03
No.2	45,46,48,49,50,45	35.07
TOTAL		460.20
ZONA VERDE	16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27	1043.96
Z.V. No.1	28,29,30,31,32,33,35,36,37,16	

CESION TIPO A DEL 25% SOBRE EL ANV: 575.38 M<sup>2</sup>.

## CUADRO DE AREAS POR MANZANA

MANZANA A	MANZANA B	MANZANA C	MANZANA D
LOTE AREA m <sup>2</sup>	LOTE AREA m <sup>2</sup>	LOTE AREA m <sup>2</sup>	LOTE AREA m <sup>2</sup>
1 191.79	3A 78.24	6 142.16	7 1080.14
1A 48.96	3C 83.52	6A 83.95	
1B 45.32	3D 31.77	6B 77.78	
2A 84.08	3E 66.87	6C 70.00	
2B 76.04	4A 66.53	6E 70.00	
2C 74.74	4B 79.09	6F 66.87	
	4C 69.84	5 63.45	
	5 63.45	5A 73.28	
	5B 66.78	5C 81.74	
TOTAL	521.13	TOTAL	806.30
		TOTAL	513.89
			TOTAL 1080.14

SEGUN OFICIO S-2007-094523 (0840-2007-0183) DEL 29 DE JUNIO DE 2007. LA EAAB, DELIMITO LA RONDA, TENIENDO EN CUENTA QUE LA QUEBRADA SANTA RITA NO CUENTA CON ESTUDIOS DE DELIMITACION Y ZONAS DE RONDA Y ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL. LA ZONA DE AFECTACION POR RONDA HIDRAULICA SE DEFINE SEGUN DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004, EN EL ARTICULO 78; APLICANDO LA NORMATIVIDAD MENCIONADA EL DESARROLLO CUENTA CON LOS SIGUIENTES PREDIOS UBICADOS DENTRO DE LA RONDA HIDRAULICA DE LA QUEBRADA SANTA RITA. LOS CUALES SON SUSCEPTIBLES DE MODIFICACION UNA VEZ LA EMPRESA REALICE LA DELIMITACION Y ACOTAMIENTO EN TERRENO. LAS ZONAS MENCIONADAS ANTERIORMENTE, PREVIA ADOPCION DE LA AUTORIDAD AMBIENTAL COMPETENTE.



### DESARROLLO:

COLINAS DE SAN RAFAEL  
ALTOS DE LA ESTANCIA  
ALCALDIA LOCAL DE CIUDAD BOLIVAR

PROPIETARIO: EDUARDO CORDES MOYA  
FIRMA: [Firma]  
C.C. 147845 BOL

TOPOGRAFO: [Firma]  
FIRMA: [Firma]  
C.C. 8773.963 BOL

ESQUEMA DE PLANCHAS  
PLANCHAS: 0949  
RADIACION: 01 DIC. 2007  
OPERA: 01 DIC. 2007  
REDUCCION: 1:2,500 Y 1:5,000  
PLANCHAS: 1:2000: 1-13, 1-14

LOCALIZACIÓN

BOGOTÁ, D.C.  
SECRETARIA DE PLANEACION TERRITORIAL  
SUBSECRETARIA DE PLANEACION TERRITORIAL  
ESTUDIO URBANISTICO  
ESTUDIO MAL Y CARTOGRAFICO  
V.B. DIRECTOR: [Firma]  
V.B. DIRECTOR: [Firma]  
PANO No: CB 69/4-11