



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN

**RESOLUCIÓN No. No 0 6 1 2 0 4 AGO. 2008**

*Por la cual se complementan las fichas normativas de los sectores normativos 2 y 17 de las UPZ No. 88 / 97, EL REFUGIO / CHICO – LAGO, reglamentadas por el Decreto 059 de 2007.*

**EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los artículo 465 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y 4, literal n, del Decreto 550 de 2006 y,

**CONSIDERANDO**

Que mediante Decreto Distrital 059 del 14 de Febrero de 2007 se adoptó la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88 / 97, EL REFUGIO / CHICO – LAGO, de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 49, 50 y 334 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

Que en el citado decreto, el sector normativo No.2 es un sector Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, con tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón.

Que en la ficha de usos permitidos del sector normativo No.2, subsector III, se señalan como usos permitidos los siguientes:

- a. Servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana, OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.
- b. Servicios turísticos de escala urbana, Hoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.
- c. Servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental). LOCALES DE: Estudios y laboratorios fotográficos, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, venta de telefonía celular.
- d. Comunicación y entretenimiento masivo de escala zonal, Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

*[Firmas manuscritas]*



## RESOLUCIÓN No. No 0 6 1 2

04 AGO. 2008

*Por la cual se complementan las fichas normativas de los sectores normativos 2 y 17 de las UPZ No. 88 / 97, EL REFUGIO / CHICO – LAGO, reglamentadas por el Decreto 059 de 2007.*

Que en la ficha de edificabilidad correspondiente al sector normativo 2, subsector de edificabilidad 2-A, la nota específica 12 señala: *"La norma de edificabilidad del subsector 2-A, que corresponde al subsector 2-III del plano de usos, aplica únicamente para el uso de vivienda"*, por tanto, se niega la posibilidad de desarrollar los usos que se permiten en el citado sector normativo.

Que de acuerdo con lo anterior, es necesario complementar la ficha reglamentaria del sector normativo No.2, Subsector de usos 2-III y de edificabilidad 2-A, de las UPZ No.88/97, El Refugio / Chicó Lago, reglamentada por el Decreto Distrital 059 de 2007, en el sentido de aclarar que la condición específica No.12, contenida en la ficha de edificabilidad (Plancha No.3), no aplica.

Que en las Notas Específicas – Condiciones de uso, la Nota 1 establece: *"Los equipamientos colectivos existentes a la entrada en vigencia del presente decreto, permitidos en esta reglamentación o bien demarcados en el plano, cuentan con plazo de un (1) año para su reconocimiento. Para ello, deberán demostrar su preexistencia mediante la constancia o aprobación de la autoridad o entidad que regula cada equipamiento (Salud, Bienestar Social, Educación, Culto, etc.). Se permiten en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso. No se permiten nuevas implantaciones"*.

Que es preciso complementar la ficha reglamentaria de usos, en el sentido de aclarar que la condición específica No.1, referida a la permanencia de los equipamientos colectivos existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 059 de 2007, no se aplica a los usos dotacionales que se permiten en los sectores y subsectores de las fichas reglamentarias de las citada UPZ. En consecuencia, la expresión *"No se permiten nuevas implantaciones"*, no aplica.

Que la norma de la ficha reglamentaria correspondiente al sector No.17, subsector 17-A de edificabilidad, no contempla condiciones de edificabilidad para los predios con vías menores a 22.00 metros. En consecuencia, la ficha reglamentaria del subsector 17-A, requiere ser complementada, con el fin de precisar las condiciones de edificabilidad para los predios con frente a vías con sección menor a 22.00 metros.

Que la nota No.7, contenida en la plancha No.3 sobre edificabilidad permitida, en los subsectores 1-A, 4-D, 4-G, 10 y 18-A establece para los predios con área mayor a 1200 m<sup>2</sup>, que se localicen frente a una vía con un perfil mayor a 22.00 metros, lo siguiente: *"Los predios que reúnan las condiciones de este rango, deberán mantener una separación mínima entre fachadas de 30,00 m, ampliando la dimensión de su antejardín cuando se encuentren sobre vías menores a 22,00 m"*. No obstante, no se aclara que en los correspondientes subsectores, los encabezados que tipifican las condiciones de frente y área de los predios señalan: *"Frente mayor a 25 metros y área mínima de 1.200*

*[Firmas manuscritas]*



## RESOLUCIÓN No. No 0 6 1 2

0 4 AGO. 2008

Por la cual se complementan las fichas normativas de los sectores normativos 2 y 17 de las UPZ No. 88 / 97, EL REFUGIO / CHICO – LAGO, reglamentadas por el Decreto 059 de 2007.

m2". En consecuencia, se requiere aclarar que dicha nota No.7 se refiere únicamente a predios con frente mayor a 25 metros y área mayor a 1.200 m2.

Que el artículo 465 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), sobre complementación de fichas normativas, dispone lo siguiente:

*"El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, podrá complementar las fichas normativas mediante acto administrativo de carácter general, en el cual fijará las condiciones que deben cumplir quienes requieran de la expedición de la norma específica. En estos actos se podrán hacer excepciones al régimen general contemplado en las fichas normativas cuando las características del sector así lo ameriten, lo cual deberá sustentarse en tales actos".*

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1.** Complementar la ficha reglamentaria de edificabilidad del sector normativo No.2, subsector de usos 2-III de las UPZ No.88/97, El Refugio / Chicó Lago, reglamentada por el Decreto Distrital 059 de 2007, en el sentido de aclarar que para el citado sector No.2, subsector 2-III, aplican las normas de usos establecidas por la UPZ (Plancha No.1, Plano y ficha de usos) y, por consiguiente, la condición específica No.12 contenida en la ficha reglamentaria de edificabilidad (Plancha No.3, Plano y ficha de edificabilidad), no aplica .

**ARTÍCULO 2.** Complementar las fichas reglamentarias de los sectores normativos No. 1, 3, 4, 9, 18 y 21, de las UPZ No.88/97, El Refugio / Chicó Lago, en el sentido de señalar que la condición específica No.1, referida a las condiciones exigidas para la permanencia de los equipamientos colectivos existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 059 de 2007, no aplica para los usos dotacionales que se permiten en los sectores y subsectores de las fichas reglamentadas de las citadas UPZ.

**ARTÍCULO 3.** Complementar la ficha reglamentaria del sector normativo No.17, subsector 17-A de las UPZ No.88/97, El Refugio / Chicó Lago, en el sentido de precisar las condiciones de edificabilidad para los predios con frente a vías con sección menor a 22.00 metros, de la siguiente manera:

|  |                                                  |                                                          |
|--|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  | <b>SECTOR 17</b>                                 |                                                          |
|  | CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN               |                                                          |
|  | <b>SUBSECTOR</b>                                 |                                                          |
|  | <b>17-A</b>                                      |                                                          |
|  | Predios frente a Vía con sección menor a 22,00 m | Predios frente a Vía con sección mayor o igual a 22,00 m |



## RESOLUCIÓN No. No 0612 04 AGO. 2008

Por la cual se complementan las fichas normativas de los sectores normativos 2 y 17 de las UPZ No. 88 / 97, EL REFUGIO / CHICO – LAGO, reglamentadas por el Decreto 059 de 2007.

|                                               | Frente menor o igual a 25 mts | Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2 | Frente menor o igual a 25 mts | Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2 | Frente mayor a 35 mts y/o área mínima de 2.500 m2 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN                    | 0,7                           | 0,6                                               | 0,7                           | 0,6                                               | 0,5                                               |
| INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN                 | 3,0                           | 3,5<br>Nota 1                                     | 3,0                           | 3,5                                               | 4,0<br>Nota 1                                     |
| ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)               | 7<br>Nota 3                   | 8                                                 | 7<br>Nota 3                   | 8                                                 | 10                                                |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                        | Aislada                       | Aislada                                           | Aislada                       | Aislada                                           | Aislada                                           |
| ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO |                               |                                                   |                               |                                                   |                                                   |
| DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)       | 5,0<br>Notas 4, 6             |                                                   |                               |                                                   | 5,0<br>Notas 4, 6, 7                              |
| SEMISÓTANO                                    | Nota 8                        |                                                   |                               |                                                   |                                                   |
| SUBDIVISIÓN MÍNIMA                            | No aplica                     |                                                   |                               |                                                   |                                                   |

### Notas:

1. Aplica únicamente a predios con frente mayor a 35,00 mts y área mínima de 1,200 m2, los cuales deberán plantear los aislamientos laterales y posteriores desde el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano. En ese nivel se ubicará el 40%, como mínimo, del equipamiento comunal privado con destino a zona verde.

3. Los predios existentes con frente menor a 11 mts localizados en subsectores de TIPOLOGÍA AISLADA que no puedan aplicar pareamiento, quedan eximidos de aislamientos laterales y su edificabilidad será la resultante de aplicar una altura máxima de 2 pisos con una ocupación máxima de 0,70.

4. Con excepción de las manzanas o costados de manzanas en las que se estableció una dimensión distinta en los planos originales de la urbanización.

6. Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina en su lado de mayor longitud hasta 3,50 mts mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 mts, siempre y cuando esta posibilidad esté contemplada en la norma original.

7. Los predios que reúnan las condiciones de este rango, deberán mantener una separación mínima entre fachadas de 30,00 m, ampliando la dimensión de su antejardín cuando se encuentren sobre vías menores a 22,00 m.

8. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

**ARTICULO 4.** En los subsectores de edificabilidad: 1-A, 4-D, 4-G, 10 y 18-A, la Nota No.7 aplica únicamente a los predios con frente mayor a 25.00 metros y área mayor a 1200 m2.

*[Firmas manuscritas]*



04 AGO. 2008

**RESOLUCIÓN No. 0612**

Por la cual se complementan las fichas normativas de los sectores normativos 2 y 17 de las UPZ No. 88 / 97, EL REFUGIO / CHICO – LAGO, reglamentadas por el Decreto 059 de 2007.

**ARTÍCULO 5. PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 468 a 471 del POT, son hechos generadores del efecto de Plusvalía en las UPZ 88 / 97, REFUGIO / CHICO LAGO, además de los establecidos en el Decreto 059 de 2007, los que se derivan de la complementación a sus fichas reglamentarias, introducidas en la presente resolución, a saber:

| HECHO GENERADOR                                               | SECTORES NORMATIVOS     |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad: | Subsectores 2-A y 17-A. |

**ARTÍCULO 6. DISPOSICIONES FINALES**

La presente reglamentación es complementaria del Decreto 059 del 14 de Febrero de 2007, en el cual se consignan las demás normas concernientes a los predios objeto de estas precisiones.

**ARTÍCULO 7. VIGENCIAS**

Esta Resolución comenzará a regir a partir de su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

04 AGO. 2008

Dada en Bogotá, D.C a los

  
**OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA**  
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Ernesto Jorge Clavijo S.   
Subsecretario de Planeación Territorial  
Revisó: Arq. Gustavo Ramírez Páez   
Director de Norma Urbana  
Preparó: Ivone Arazo Silva   
Arquitecta Norma Urbana  
Revisión Jurídica: Rosa Zenaída Sánchez L.   
Directora de Análisis y conceptos Jurídicos  
Karime Amparo Escobar Forero   
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Vo Bo. Martha Eugenia Ramos   
Asesora del Despacho