



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1374 DE 21 SET. 2018

()

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 3 y 5 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015 y los literales h) y ñ) del artículo 4º del Decreto Distrital 016 de 2013 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D. C., 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 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, y fue modificado parcialmente por el Decreto Nacional 1203 del 12 de julio de 2017, en lo que respecta a la definición de la legalización.

Que mediante el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1203 de 2017, 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 en cuanto al procedimiento aplicable a los asentamientos humanos de origen informal, señala el parágrafo del artículo 34 del Decreto Distrital 476 de 2015 que: "*Los desarrollos que cuenten con auto de inicio de la Secretaría Distrital de Planeación con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán su trámite bajo las normas vigentes al momento de la expedición de dicho auto*", en esa medida, teniendo en cuenta que el Auto de Inicio del trámite de legalización fue emitido el 28 de febrero de 2018, esto es, con posterioridad a la expedición del citado Decreto Distrital 476 de 2015, a la presente actuación le es aplicable el trámite previsto en el mencionado Decreto.

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 2 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, como prueba para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, se cuenta con la aerofotografía No. 37 del vuelo SAV-415 del 06 de febrero de 1998, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo *"La Estanzuela III"*.

Que el desarrollo *"La Estanzuela III"* se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial), del Decreto Distrital 408 del 23 de diciembre de 2004, *"Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 84, BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad de BOSA"* y demás normas vigentes.

Que a la Secretaría Distrital del Hábitat conforme al 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 improbación"*, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales a) y b) del artículo 10 del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, entre otras, las siguientes funciones: *"(...) a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad; 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 inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 18 de enero de 2011 y del 17 de abril de 2017, respectivamente.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat constató que el desarrollo *"La Estanzuela III"*, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 3 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital del Hábitat informó sobre el trámite de legalización del desarrollo en mención, por medio del aviso publicado en el diario *"El Tiempo"* el día 29 de septiembre de 2011.

Que de conformidad con el numeral 4 del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, una vez adelantado el estudio correspondiente, se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo *"La Estanzuela III"*, mediante Acta suscrita el 6 de junio de 2013 y su complemento del 12 y 18 de septiembre de 2013.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y en concordancia con el literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat aportó ante esta Secretaría la documentación necesaria para continuar el trámite de legalización del desarrollo *"La Estanzuela III"*, ubicado en la localidad de Bosa.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría dio inicio al proceso de legalización del desarrollo *"La Estanzuela III"* mediante Auto del 28 de febrero de 2018, de conformidad con el numeral 1º del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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

Propietario (s)	Instrumento	Folio de Matrícula
Julio Cesar Duque Melo	Escritura Pública de compraventa No. 5912 del 07/09/1985 de la Notaria 27 de Bogotá	050S-911699
Moisés Duque González	Declaración judicial de pertenencia sentencia 1987/01/16 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá	050S-654285
Luis Fernando Duque Melo	Escritura Pública de compraventa No. 8601 del 25/10/1986 Notaría 27 de Bogotá	050S-1038087
Bertha Alcira Duque Melo	Escritura Pública de compraventa No. 13024 del 13/12/1988 de la Notaria 27 de Bogotá	050S-40006483

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 4 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

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 de este mediante la publicación de un aviso el día 19 de mayo de 2017 en el diario "El Nuevo Siglo". Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que así mismo a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 se citó al siguiente propietario inicial del terreno de mayor extensión, cuya dirección aparece en el expediente, para que compareciera, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, mediante el siguiente oficio:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado	Propietario inicial	Dirección de correspondencia
2-2017-67315 del 07/12/2017	55001515	Moisés Duque González	Carrera 125 A No. 64-55 Sur

Que frente a los demás propietarios del predio de mayor extensión identificados no se tiene certeza de su domicilio ni de posibles causahabientes para efecto de la citación y oportunidad de hacerse parte dentro del proceso de legalización con el fin de hacer valer sus derechos.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, entre los días 7 al 22 de mayo de 2018 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones. Así mismo, el día 6 de mayo de 2018 la Secretaría Distrital de Planeación realizó un taller informativo con la comunidad, en el cual dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final y se respondieron inquietudes sobre el mencionado estudio.

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, ni los propietarios del predio de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo "La Estanzuela III", por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 5 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

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

Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - ESP. Oficios No. 35300-2013-1119 S-2013-110803 del 19 de julio de 2013 actualizado mediante conceptos 35300-2016-U&C 0094 S-2016-071627 del 19 de marzo de 2016 y 35100-2017-U&C-1437 S-2017-152724 del 28 de agosto de 2017, en los cuales se establece la viabilidad para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial) en el desarrollo.

CODENSA S.A. ESP. Oficio No. 03127571 del 27 de mayo de 2013, informa que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía, y a la vez se encuentra sin afectación por Líneas de Alta Tensión.

Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB ESP. Oficio No. GARA-D090/2013 005530 del 20 de mayo de 2013, en el cual se informa que cuenta con disponibilidad para la prestación del servicio telefónico por la central telefónica de Holanda.

Gas Natural S.A. ESP. CT No.10150224-470-2013 del 13 de septiembre de 2013 actualizado por el CT No. 10150224-159-2017 del 13 de marzo de 2017, donde se indica que cuenta con la infraestructura construida y diseñada necesaria para la distribución del servicio en el área urbana.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, mediante comunicación Nos. 2013EE065252 del 05 de junio de 2013 actualizada mediante comunicación No. 2017EE163911 del 24 de agosto de 2017, concluye que el desarrollo "La Estanzuela III", no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal, razón por la cual se considera viable ambientalmente su legalización.

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER expidió el concepto técnico No. CT-6960 del 8 de agosto de 2013 actualizado mediante el concepto No. CT-8256 el 20 de octubre de 2017 Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-6960 de 2013, para el desarrollo "La Estanzuela III", en el que concluyó factible la legalización de la totalidad del desarrollo, en el análisis de riesgo se definió que se encuentra en una zona que presenta actualmente condiciones de riesgo en un nivel inferior al riesgo bajo ante eventos de inundación por desbordamiento y eventos relacionados a movimientos en masa, presentando algunas conclusiones y recomendaciones.

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

21 SET. 2018

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 6 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

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

Que mediante oficio 2-2017-08291 de fecha 27 de febrero de 2017, la Dirección de Información, Cartografía y Estadística encontró que: "(...) En consecuencia, con lo indicado, El plano del desarrollo LA ESTANZUELA III se ajusta a la georreferenciación de la BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación y por tanto se encuentra aceptable ya que cumple con los requerimientos planteados por esta entidad."

Que la localización del desarrollo "La Estanzuela III" corresponde a la Unidad de Planeamiento Zonal No. 84 Bosa Occidental, reglamentada por el Decreto Distrital 408 del 23 de diciembre de 2004.

Que mediante el Decreto Distrital 408 del 23 de diciembre de 2004, "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 84, BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad de BOSA", se adoptaron las planchas número 1 de 3 "Plano de Estructura Básica", 2 de 3 "Fichas y plano de usos permitidos" y 3 de 3 "Plano de Plusvalía", que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que según la Plancha No. 2 de 3 "Fichas y plano de usos permitidos" de la UPZ 84 Bosa Occidental, se clasificó el suelo donde se localiza el desarrollo "La Estanzuela III" en el Sector Normativo 4 con Tratamiento de Mejoramiento Integral modalidad Reestructurante.

Que el artículo 13 "APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA" del Decreto Distrital 408 de 2004 por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal No. 84 determinó lo siguiente:

"Para el caso de la Unidad de Planeamiento Zonal No.84, BOSA OCCIDENTAL, 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 y para todos los predios localizados en áreas con intervención reestructurante."

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 7 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

Que no obstante lo anterior, de conformidad con lo previsto en el numeral 3° del artículo 2° del Acuerdo Distrital 682 de 2017, que modifica el artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, las áreas incluidas en Mejoramiento Integral no son generadoras del efecto plusvalía, por mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Que de acuerdo a lo anterior los predios del desarrollo La Estanzuela III, tienen el potencial de ser generadoras del efecto plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad, por encontrarse en el sector normativo 4, Mejoramiento Integral modalidad Reestructurante.

Que mediante memorando 3-2018-03220 del 15 de febrero de 2018, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, en relación con el estudio vial LA ESTANZUELA III señaló que: "(...) se precisa que consultado el dwg del desarrollo en estudio y el plano B340/4-17 del legalizado "SAN JAVIER" se evidenciaron los siguientes aspectos:

a. Calle 66 sur:

-El archivo dwg modificó el lindero del desarrollo en estudio. Excluyendo el lote 2 de la manzana 1, el cual tiene la totalidad del frente sobre la denominada Calle 66 sur.

-En el plano B340/4-17 no se encuentra incluido el trazado de la Calle 66 sur, la cual sí aparece incluida en el levantamiento topográfico enviado por la DLMIB y la cual, de con la ortofoto UAECD, existe en terreno.

La denominada Calle 66 sur está ubicada sobre los lotes 01/08 y 10/09 (Manzana E) del plano B340/4-17 y por tanto, en el presente estudio vial tampoco se trazará dicha vía (...).

b. Carrera 87H:

(...)

Debido a lo anterior, en las condiciones aprobadas en la cartografía el acceso al lote 1 de la manzana 1 del desarrollo en estudio, solo tiene aproximadamente 1 metro de frente sobre vía (Carrera 87H).

No obstante y tal como se describió en párrafos anteriores, en el lindero común entre el desarrollo en estudio y el legalizado San Javier, la situación predial en terreno difiere de la situación predial aprobada en el plano B340/04-17 (En terreno existe vía y en el plano se aprobaron lotes) y en tal sentido la accesibilidad evaluada a la luz de la cartografía no corresponde con la realidad actual del lote 1 del desarrollo en estudio, (...).

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 8 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1203 de 2017, se encontró viable la legalización del desarrollo "La Estanzuela III", de la Localidad de Bosa.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

Artículo 1º. Reconocimiento oficial y aprobación de planos. Legalizar el desarrollo "La Estanzuela III", ubicado en la Localidad No. 07 - Bosa y adoptar el Plano No. B340/4-18 que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m ²)	%
ÁREA BRUTA	1768.61	100,00
ÁREA UTIL	1340.85	75.81
ÁREAS DE CESIÓN	427.76	24.19
Nº. MANZANAS	2	
Nº. PREDIOS	15	

Parágrafo. Ordenar a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, que efectúe la incorporación del Plano No. B340/4-18 en la Base de datos Geográfica Corporativa - BDGC, y a su vez en el perímetro urbano de la ciudad, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 9 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

Artículo 2°. Estructura básica. Se encuentra identificada en la Plancha 1 de 3 "Plano de Estructura Básica" del Decreto Distrital 408 del 23 de diciembre de 2004, "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 84, BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad de BOSA", en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial. En el articulado subsiguiente se describen los elementos de esta estructura.

Artículo 3°. Suelo de Protección. En el área delimitada del desarrollo "La Estanzuela III" no se identificaron elementos constitutivos del Suelo de Protección de conformidad con lo indicado por los Conceptos Técnicos emitidos por la Secretaría Distrital de Ambiente y el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER-. Como se constata a continuación:

3.1. Estructura Ecológica Principal.

En el área delimitada del desarrollo "La Estanzuela III" no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico ambiental remitido por la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA- en los oficios Nos. 2013EE065252 del 05 de junio de 2013 y No. 2017EE163911 del 24 de agosto de 2017 considerando que es viable ambientalmente la legalización del desarrollo.

3.2. Zonas de Alto Riesgo no Mitigable

De acuerdo con el concepto técnico No. CT-6960 del 8 de agosto de 2013 actualizado mediante el concepto No. CT-8256 el 20 de octubre de 2017, Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-6960 de 2013, el área donde se localiza el desarrollo "La Estanzuela III" presenta un nivel de amenaza inferior al considerado como bajo por fenómenos de remoción en masa o inundación.

Sin embargo todos los predios que conforman el desarrollo "La Estanzuela III", deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el concepto técnico mencionado, el cual forma parte del presente acto administrativo.

Artículo 4°. Estructura funcional y de servicios. Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y de Servicios son: Sistema de Movilidad, Sistema de Equipamientos Urbanos, Sistema de

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 10 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

Espacio Público Construido y Sistemas Generales de Servicios Públicos. Respecto de esta estructura, en el ámbito del desarrollo "La Estanzuela III" se encuentra lo siguiente:

4.1. Sistema de movilidad – Subsistema Vial. Dentro del desarrollo "La Estanzuela III" el subsistema vial está conformado por los siguientes componentes:

4.1.1 Malla Vial Arterial. En el desarrollo "La Estanzuela III" no se ha constituido reserva para vías pertenecientes a la malla vial arterial.

4.1.2. Malla Vial Intermedia y Local. El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local que se encuentra señalado en el Plano No. B340/4-18, constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ No. 84 – Bosa Occidental.

El área total de zonas viales corresponde a 427.76 m². La localización, definición, mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. B340/4-18 que hace parte integral de este acto administrativo.

Para el lote 1 de la manzana 01, su acceso sobre la Carrera 87 H quedó definido únicamente en 1.15 mts, teniendo en cuenta los lotes vecinos señalados en el plano de loteo No. B340/4-16 del desarrollo San Javier legalizado mediante la resolución No. 963 del 21 de diciembre de 2005, de conformidad con lo señalado en la parte considerativa del presente acto administrativo.

4.2. Sistema de espacio público construido: parques y espacios peatonales

4.2.1 Localización y Definición. Es el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

El desarrollo "La Estanzuela III" no cuenta con zonas verdes o equipamientos comunales correspondientes a áreas de cesión al Distrito.

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-CER259282



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 11 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

4.3. Sistemas Generales de Servicios Públicos. Para efectos de la presente Resolución, a continuación, se transcriben los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios públicos para el área del desarrollo expedidos por las respectivas empresas, los cuales hacen parte integral del expediente de legalización, así:

Desarrollo La Estanzuela III				
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios				
EAB -ESP-	Mediante concepto No. 35300-2013-1119 S-2013-110803 del 19 de julio de 2013, 35300-2016-U&C 0094 S-2016-071627 del 19 de marzo de 2016 y 35100-2017-U&C-1437 S-2017-152724 del 28 de agosto de 2017, la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB ESP remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento "La Estanzuela III", lo siguiente:			
	<i>La presente Viabilidad de Servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de urbanismo ante la Secretaría Distrital de Planeación y/o Curaduría urbana, por lo tanto constituye autorización para presentar los diseños y NO CONSTITUYE AUTORIZACION para la construcción de redes de acueducto y alcantarillado o desarrollo urbanístico.</i>			
	<i>Vigencia de la presente Viabilidad de Servicio: TRES (3) AÑOS a partir de su expedición.</i>			
	<i>Se realiza la consulta en la página de SINUPOT para conocer si existe afectación por zona de amenaza y rondas de Río (ZMPA) en este caso se encuentra en zona de amenaza baja por inundación por el río Tunjuelo y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.</i>			
	DATOS TECNICOS PARTICULARES <i>A continuación se informa que el predio referido, según la localización enviada, tiene como coordenada del punto medio la siguiente:</i> <table><tr><td>Plancha 227-IV-D-20 de Acueducto</td><td>Norte= 102.945</td></tr><tr><td>Plancha H-72 de Alcantarillado</td><td>Este= 87.228</td></tr></table>	Plancha 227-IV-D-20 de Acueducto	Norte= 102.945	Plancha H-72 de Alcantarillado
Plancha 227-IV-D-20 de Acueducto	Norte= 102.945			
Plancha H-72 de Alcantarillado	Este= 87.228			
<i>El desarrollo La Estanzuela III, se ubica en la Calle 63 A Sur con Carrera 871 -Localidad de Bosa, especialmente en las coordenadas: por el Este: 87.228 por el Norte: 102.945; y en las bases de datos de la EAB-ESP se encuentra referenciado en las Planchas: No. 227-IV-D-20 de Acueducto y en la No. H-72 de Alcantarillado.</i>				
<i>El desarrollo La Estanzuela III, tiene Viabilidad Técnica de Servicios Públicos, y para continuar con el proceso debe tener en cuenta la información que se presenta en este</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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

21 SET. 2018

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 12 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

documento y las indicaciones contenidas en el formato FB0301F05 "DATOS TÉCNICOS GENERALES", los cuales dan lineamientos en las normas y actividades de diseño.

ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUIDAS Y PROYECTADAS

Las zonas libres están definidas en las normas del Acueducto de Bogotá NS-139, NS-033 y NS-085.

TIPO DE SERVICIO	ESTADO*	DIÁMETRO DE LA TUBERÍA	LOCALIZACIÓN
Acueducto	1	Ø 3" PVC	Existente por el Costado Occidental de la Calle 63 A Sur.
		Ø 3" PVC	Existente sobre el Costado Sur de la Carrera 871.
Alcantarillado Sanitario	1	Ø 8" Concreto	Existente por la Calle 63 A Sur y Calle 65 Sur.
	1	Ø 8" Concreto sin Refuerzo	Existente por la Carrera 871.
Alcantarillado Pluvial	1	Ø 12" Concreto sin Refuerzo	Existente por la Calle 63A Sur.
	1	Ø 14"	Existente por la Carrera 871.

*(1: Construida, 2: Proyectada, 3 No existe no está proyectada)

ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL Y RIESGO

La presente viabilidad queda supeditada a que el predio no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del FOPAE (hoy IDIGER), en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas.

Por lo anterior, es responsabilidad del Constructor y/o Entidad encargada (según sea el caso), adelantar las obras requeridas para garantizar la seguridad del proyecto, del área inmediata y de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios del sector, por lo tanto, para la aprobación del servicio definitivo del predio se deberá aportar la certificación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría del Hábitat (Bogotá DC), en donde conste que las obras fueron ejecutadas por el interesado y recibidas satisfacción por la entidad correspondiente. La responsabilidad por el daño que pueda causarse por la materialización el riesgo público derivado de la no implementación de las medidas de mitigación o prevención, es de quién adelanta la actividad que da lugar a él. Igualmente, se establece la necesidad de adoptar los planes de emergencia y contingencia que permitan atender una situación imprevista que pudiera desencadenarse en cualquier momento.

ZONAS DE SERVIDUMBRE

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 13 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

Cuando se realicen los diseños y adecuaciones del caso, se deben establecer las zonas de servidumbre necesarias para la adecuada evacuación de Aguas Lluvias y Aguas Servidas del predio, al igual que los corredores necesarios para el Suministro de Agua Potable, en caso de no existir corredores públicos (Parágrafo del Artículo 20 del Reglamento de Urbanizadores y Constructores de la EAB-ESP – Resolución 0755 del 10 de Septiembre de 2014).

Si el predio presenta cambios morfológicos por disposición de escombros o rellenos, estos deben cumplir con las especificaciones técnicas vigentes de acuerdo al uso del suelo y los demás temas relacionados con el desarrollo de los predios, en cuanto las actuales disposiciones ambientales y por tanto debe tramitar ante la Secretaría Distrital de Ambiente los permisos respectivos, según sea el caso.

POSIBILIDADES DE CONEXIÓN A REDES OFICIALES Y LINEAMIENTOS TECNICOS.

Una vez se definan las condiciones de legalización urbanística para este desarrollo en particular, se deberá evaluar la capacidad hidráulica de las redes teniendo en cuenta las características del proyecto previo a la conexión a las mismas; en caso de que la red no soporte la demanda, deberán presentar propuestas alternativas de desagüe y suministro. Es ese mismo momento será verificado en terreno la existencia real de cada una de las redes mencionadas en esta Viabilidad de Servicio.

La evaluación de la capacidad hidráulica y estructural de las redes existentes antes mencionadas, deberá contemplar los aportes del área del desarrollo y su impacto en las condiciones de drenaje sanitario actuales en el sector, para así establecer si se requiere renovación de estas redes bajo las especificaciones técnicas señaladas en la norma técnica de servicio de la EAB-ESP NS-085 "Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado".

Para las redes internas del proyecto, se debe diseñar y construir, los dos sistemas de Alcantarillado (Pluvial y Sanitario) por separado.

El nivel de las entregas requeridas para el drenaje de las aguas lluvias de los futuros desarrollos del barrio y en el sector, definirá la cota mínima urbanizable del predio. Así mismo, la cota mínima urbanizable (terrazas) deberán asegurar el drenaje por gravedad de las aguas lluvias de patios y bajantes.

El drenaje del predio deberá realizarse conforme con lo establecido en la norma técnica de servicio de la EAB-ESP, NS-085 "Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado".

En caso de no existir sumideros, se deberá prever la construcción de los mismos y garantizar su conexión al pozo más cercano, para lo cual deberá cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en la norma técnica de servicio de la EAB-ESP NS-085 "Criterios de Diseño de Sistemas

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 14 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

de Alcantarillado" y NS-047 "Sumideros".

Se deberá investigar en terreno la existencia de redes de Acueducto en las vías adyacentes al predio e incorporar en sus diseños las redes que no se encuentren reconocidas en el Catastro Oficial de Redes de la EAB-ESP.

Es de aclarar que la Empresa garantiza una presión de servicio de 15 m.c.a. (inmediatamente antes del medidor del agua), por lo tanto en caso de edificaciones mayores de 3 pisos, el tercero deberá diseñar y construir un sistema de bombeo, con tanque de almacenamiento y redes de distribución para el suministro del proyecto, lo anterior de acuerdo con la normatividad vigente de la Empresa al respecto con soporte en lo dispuesto en la Ley 142 de 1994. Cuyos costos de diseño, construcción, operación y mantenimiento será exclusiva responsabilidad del beneficiario.

El diámetro de la acometida no podrá exceder la mitad del diámetro de las redes existentes por el frente del predio, en caso de que ésta condición no se cumpla y el diámetro sea mayor, se deberá proyectar la renovación y el redimensionamiento de la red, aumentando el diámetro de tal forma que se cumpla con la exigencia antes mencionada.

ALCANTARILLADO SANITARIO

Para el drenaje sanitario del desarrollo La Estanzuela III, de la localidad de Bosa, Área 1768.61 m², conformado por 15 predios, se deberá tener en cuenta:

- Red de Ø8" en Concreto existente sobre la Calle 63 A Sur y Calle 65 Sur.
- Red de Ø8" en Concreto Sin Refuerzo existente sobre la Carrera 87l.
- Evaluar la capacidad hidráulica de las redes teniendo en cuenta las características del desarrollo, en caso de que la red no soporte la demanda, deberá presentar diseño de urbanismo para revisión y aprobación.

Nota 1: Deberá hacerse la evaluación y revisión de las redes antes mencionadas, de requerirse se deberá realizar el diseño y construcción de la renovación y/o redimensionamiento de dicha red, para lo cual deberá cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en la norma técnica de servicio de la EAB-ESP NS-085 "Criterio de Diseño de Sistemas de Alcantarillado".

El diseñador deberá verificar la localización de las redes en terreno y presentar a la Empresa los diseños de las domiciliarias conforme con la resolución 0755 de septiembre de 2014.

Nota 2: Para las redes internas del proyecto se deberá diseñar y construir los dos sistemas de Alcantarillado (Pluvial y Sanitario) por separado.

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 15 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

ALCANTARILLADO PLUVIAL

Para el drenaje Pluvial del desarrollo La Estanzuela III, de la localidad de Bosa, Área 1768.61 m2, conformado por 15 predios, se deberá tener en cuenta:

- Red de Ø12" en Concreto Sin Refuerzo existente por la Calle 63 A Sur.
- Red de Ø14" Existente por la Carrera 871.
- Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes dependiendo de la concepción del diseño del proyecto.

Nota 1: El nivel de las entregas requeridas para el drenaje de las aguas lluvias de los futuros desarrollos del barrio y en el sector, definirá la cota mínima Urbanizable del predio. Así mismo la cota mínima Urbanizable (terrazas) deberán asegurar el drenaje por gravedad de las aguas lluvias de patios y bajantes.

El drenaje del predio deberá realizarse conforme con lo establecido en la norma técnica de servicio de la EAB-ESP, NS-047 "Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado".

Se deberá verificar la existencia de sumideros, en caso de no existir, se debe prever la construcción de los mismos y garantizar su conexión a pozo más cercano, para lo cual debe cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en la norma técnica de servicio de la EAB-ESP, NS-085 "Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado" y NS-047 "Sumideros".

(...)"

ACUEDUCTO

Para el suministro del desarrollo La Estanzuela III, de la localidad de Bosa, Área 1768.61 m2, conformado por 15 predios, se deberá tener en cuenta:

- Red Ø3" PVC existente por el costado Occidental de la Calle 63 A Sur.
- Red Ø3" PVC existente por el costado Sur de la Carrera 871. (Obra No. 18830 de 1991)

Nota 1: Reubicar la red existente de Ø3" PVC sobre la Carrera 871 entre las Calles 63 A Sur hasta la Calle 66B sur sobre el andén en Ø4".

Nota 2: Renovar la red de 3" PVC existente en Ø4" sobre la Calle 63A Sur desde la Carrera 87F hasta la Carrera 871.

Nota 3: Construir la red en Ø4" desde la Carrera 871 hasta la prolongación de la vía de la Calle 65 Sur.

Nota 4: Instalar hidrante en Ø4" sobre la prolongación de la vía sobre la Calle 65 Sur.

Es de aclarar que la EAB-ESP garantiza la presión del servicio 15 m.c.a (inmediatamente antes del medidor en el caso de una vivienda o antes del macromedidor en el caso de un conjunto residencial), por tal razón el Urbanizador y/o Constructor de ser necesario deberá diseñar y construir un sistema de bombeo e Hidropresión, con tanques de almacenamiento y redes de distribución para el suministro en condiciones adecuadas de caudal y presión a cada unidad de vivienda del proyecto.

El diámetro de la acometida no podrá exceder la mitad del diámetro de las redes existentes por el frente del predio, en caso de que esta condición no se cumpla y el diámetro sea mayor, se debe proyectar la renovación y el redimensionamiento de la red aumentando el diámetro de tal forma que se cumpla con la exigencia antes mencionada.

Hace parte integral de ésta, el formato M4MU0801F05 "DATOS TECNICOS GENERALES", los cuales puede adquirir en la Planoteca de la EAB-ESP.

(...)"

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

1374

21 SET. 2018

Continuación de la Resolución No. _____ de _____ Pág. 16 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital

CODENSA	<p>Mediante oficio No. 03127571 del 27 de mayo de 2013, la empresa CODENSA ESP emitió concepto para el desarrollo “La Estanzuela III”, informando:</p> <p>“(…)</p> <p><i>“En atención a la comunicación del asunto, nos permitimos informar que en visita técnica realizada a terreno a los siguientes desarrollos urbanísticos se encontró que existe afectación por líneas de alta tensión para seis lotes del barrio Tabor Altaloma de la localidad de Ciudad Bolívar. Para los demás desarrollos no existe afectación y CODENSA S.A. ESP. cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica.</i></p> <table><tr><th>Localidad</th><th>Desarrollo</th><th>Existe Afectación</th></tr><tr><td>Bosa</td><td>La Estanzuela III</td><td>No</td></tr></table> <p>“(…)”</p>	Localidad	Desarrollo	Existe Afectación	Bosa	La Estanzuela III	No										
Localidad	Desarrollo	Existe Afectación															
Bosa	La Estanzuela III	No															
ETB	<p>Mediante Oficio No. GARA-D090/2013 005530 del 20 de mayo de 2013, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo “La Estanzuela III”:</p> <p>“(…)</p> <p><i>La prestación del servicio de telecomunicaciones para los predios del asunto y que se relacionan a continuación, puede hacerse desde las centrales Telefónicas incluidas en el mismo:</i></p> <table><tr><th>ITEM</th><th>NOMBRE DEL DESARROLLO</th><th>LOCALIDAD</th><th>CENTRAL TELEFONICA</th></tr><tr><td>(…)</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>LA ESTANZUELA III</td><td>BOSA</td><td>HOLANDA</td></tr><tr><td>(…)</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <p><i>Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 3x4 m2 por cada 1590 servicios y/o 3x2 por cada 900 servicios futuros para la colocación de los equipos de conexión con la central matriz.</i></p> <p><i>En el momento del estudio de factibilidad se hará la evaluación pertinente, con el fin de precisar el espacio requerido. Este espacio deberá ser cedido a la Empresa en comodato y en ningún momento representará costos para ETB.</i></p> <p><i>Vale la pena aclarar que dicho espacio debe corresponder a suelo útil, es decir, que no sea espacio público.</i></p> <p><i>La construcción de la red está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto debe informarse oportunamente a la Empresa para</i></p>	ITEM	NOMBRE DEL DESARROLLO	LOCALIDAD	CENTRAL TELEFONICA	(…)				3	LA ESTANZUELA III	BOSA	HOLANDA	(…)			
ITEM	NOMBRE DEL DESARROLLO	LOCALIDAD	CENTRAL TELEFONICA														
(…)																	
3	LA ESTANZUELA III	BOSA	HOLANDA														
(…)																	

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

21 SET. 2018

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 17 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

	<i>planear el aprovisionamiento de la infraestructura. El proyecto debe contar con la aprobación de la SDP a través de sus Curadurías Urbanas. (...)”</i>		
GAS NATURAL	<p>Mediante oficio No.10150224-470-2013 del 13 de septiembre de 2013 actualizado por el No. 10150224-159-2017 del 13 de marzo de 2017 la empresa GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “La Estanzuela III”:</p> <p>“(…) De acuerdo a su solicitud 2-2016-09695 donde solicita los conceptos técnicos para los desarrollos detallados en la tabla No 1 adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informarle lo siguiente:</p> <p>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 se 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 geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se pueden 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>DESARROLLO</td></tr><tr><td>LA ESTANZUELA III</td></tr></table> <p>(...)”.</p>	DESARROLLO	LA ESTANZUELA III
DESARROLLO			
LA ESTANZUELA III			

Parágrafo. De conformidad con los conceptos técnicos citados, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por cada empresa para la prestación de los servicios públicos domiciliarios en cada uno de los predios.

CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 5°. Zonificación y Tratamientos. La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “La Estanzuela III” son los siguientes:

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 18 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA APLICABLE
4	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad Reestructurante	Desarrollo La Estanzuela III	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 y 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 (Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003) y por el cuadro de usos y artículo 8 del Decreto Distrital No. 408 del 23 de diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ 84, Bosa Occidental.

Artículo 6°. 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, definidas en la Nota 1 de este artículo.

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

6.1 USO PRINCIPAL

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)	EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS			
Los usos dotacionales se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 120 de 2018, "Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones", o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.			

6.2 USO COMPLEMENTARIO

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 19 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

COMERCIO		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
Comercio vecinal B Tiendas de barrio y locales no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C-9,14-A	-----	-----
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios de comunicación y entretenimiento masivos	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C-14-A, 20	-----	-----

- *Uso no permitido en la referida escala.
----- No exigencia de estacionamientos

6.3 USO RESTRINGIDO

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)	
SERVICIOS PERSONALES						
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
Servicios de parqueadero	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas Estacionamientos en superficie	R-8,12,15, 21,22			-----	-----

- *Uso no permitido en la referida escala.
----- No exigencia de estacionamientos

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

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.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 835.8000
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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 20 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

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
		Privado	1 x 6 viviendas
		Visitantes	1 x 15 viviendas

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

Estacionamientos para comercio.

- Comercio de escala metropolitana urbana y zonal.

Áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes: Se contabilizan sobre el área de ventas de los estacionamientos comerciales.

- Comercio de escala vecinal 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.

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 21 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

Estacionamientos para servicios personales, empresariales y del 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 se exceda sobre dicho metraje.

Parágrafo 1º: Los usos dotacionales para el Sector Normativo 4 Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 120 de 2018 *"Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo 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 7º. Normas Sobre equipamiento comunal privado. Según lo establecido en el artículo 4º del Decreto Distrital 080 de 2016, *"Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las UPZ y se dicta otras disposiciones"*, el equipamiento comunal privado se rige por las siguientes normas:

7.1. 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 uso 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.

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 22 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

7.2. Exigencia. Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m² 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 las proporciones y con la destinación que se señala 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 ² por cada unidad de vivienda. - 150 o más viviendas: 8.5 m ² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP:	10 m ² por cada 80 m ² de construcción neta en vivienda.
3. Para usos diferentes a vivienda:	10 m ² por cada 120 m ² de construcción neta en el uso.

7.3. Destinación.

Zona	Porcentaje Mínimo
a. Zonas verdes recreativas en áreas libre	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 8°. Normas para las Áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante. Se deberá actuar de conformidad con la Circular 8 de junio 23 de 2005 expedida por la Secretaría de Planeación Distrital, que contiene los "Lineamientos de orientación en la aplicación de las normas alusivas a las Unidades Planeamiento Zonal" que indica:

"(...)2) CON RELACION A LA EDIFICABILIDAD PARA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL, EN LA MODALIDAD DE REESTRUCTURANTE:

En los sectores definidos por las fichas normativas con el tratamiento de Mejoramiento Integral, en modalidad de Reestructurante, la edificabilidad de los usos permitidos, diferentes a vivienda, será la establecida en el artículo 387 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), que hace relación a las

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 23 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

normas generales aplicables al Tratamiento de Mejoramiento Integral, teniendo en cuenta que no existe otra normatividad referida a esta materia.(...)"

Artículo 9º. Normatividad para el desarrollo. Las normas para el uso complementario de vivienda son las establecidas en el Decreto 080 de 2016 y las siguientes:

9.1. 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

9.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público

1. Voladizo	<ul style="list-style-type: none">-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.-Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, cuando este supere los 0,60 metros sin superar 0,80 metros.-No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.-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 o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 24 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

9.3. Alturas

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m ²	Igual o mayor a 120 m ² y menor a 240 m ²	Mayor a 240 m ²
1. Menor de 12 m.	2 Pisos		
Nota 1. Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5 mts desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas.			

9.4. 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	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m ² con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m ² , 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 m.
B	Predios con áreas menores a 120 m ²	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	
C	Predios con áreas menores a 120 m ² .	Patio descubierto de mínimo 6,00 m ² con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m ² , 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 m.
D	Predios con áreas menores a 120 m ²	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,00 m ² , con un lado no menor de 2,00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.

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

21 SET. 2018

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 25 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	Patio descubierto de mínimo 6,000 m2, 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 m.
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 2,00 m.

9.5. Aislamiento y empates entre edificaciones. Toda edificación debe aislarse contra predios vecinos cuando la edificación supere los cinco (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.

Para toda edificación, en caso de proyectarse aislamiento posterior, tal aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano con un ancho mínimo de un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de tres (3.00) metros.

Artículo 10°. Normas arquitectónicas.

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

10.2. Iluminación y ventilación. En las viviendas, solamente los baños y 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.

10.3. Subdivisiones. Se rigen por lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 080 de 2016, "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones.", así:

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 26 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

- Frente mínimo: 4,50 metros
- Área mínima: 54 metros cuadrados

Los lotes existentes que cuenten con áreas y dimensiones menores que aparecen en el plano original del desarrollo, 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/o reloteos que tengan áreas o frentes inferiores a los establecidos en la presente reglamentación.

10.4 Sótanos y semisótanos. No se permiten.

10.5. 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.

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.

Artículo 11°. Reconocimiento de edificaciones existentes. Para el reconocimiento de las edificaciones existentes se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1848 de 2017, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, la Resolución 205 de 2007 modificada por la Resolución 0854 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes -NSR-10; así como los Decretos Distritales 408 del 23 de diciembre de 2004 (Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 84 Bosa Occidental), 523 de 2010 y 080 de 2016, y las demás normas vigentes sobre la materia. Mientras el Distrito Capital no adopte la Política Pública de legalización urbanística de asentamientos humanos, los trámites de reconocimiento se seguirán tramitando ante los Curadores Urbanos de Bogotá.

Artículo 12°. 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 de la Ley 1848 de 2017 Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, 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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 27 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

Resolución 205 de 2007, modificada por la Resolución 0854 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación, el reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes –NSR-10, así como los Decretos Distritales 408 del 23 de diciembre de 2004 (Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 84 Bosa Occidental), 523 de 2010 y 080 de 2016, y las demás normas vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO, LA COMUNIDAD ORGANIZADA O EL RESPONSABLE DEL TRÁMITE.

Artículo 13°. Obligaciones. De conformidad con lo establecido en el numeral 4° del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular del globo de terreno y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

13.1 Ejecución del subsistema vial. La malla vial deberá ser tenida en cuenta para su mejoramiento, construcción y mantenimiento dependiendo de las condiciones de las mismas.

13.2 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.

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

Área Total desarrollo	Suelo Protección	Área neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. lotes
1768.61 m ²	0.0	1768.61 m ²	442.15 m ² (25%)	0.0	442.15 m ² (25%)	15

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

1374 de 21 SET. 2018

Continuación de la Resolución No. _____ Pág. 28 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

De conformidad con el artículo 115 del Acuerdo Distrital 257 de 2006 la norma que lo modifique, derogue o sustituya, la Secretaría Distrital de Hábitat deberá coordinar las intervenciones de las entidades adscritas y vinculadas dentro del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios para se puedan adelantar acciones que permitan generar zonas verdes y comunales para la población de este desarrollo, ya sea en el mismo asentamiento o en el sector, considerando el estudio zonal del área de conformidad con el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015.

13.4 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.

13.5 Entrega de las zonas de cesión (zonas viales) destinadas al uso público. Es obligación del titular y de la comunidad 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.

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

CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 14°. Participación en la plusvalía: De conformidad con el artículo 13 del Decreto Distrital 408 de 2004 por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal No. 84 Bosa Occidental hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad por modificación del régimen de usos del suelo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 2 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, que modifica el artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, las áreas

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Físcos 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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 29 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

incluidas en Mejoramiento Integral son generadoras del efecto plusvalía, por mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

De acuerdo a lo anterior para los predios del desarrollo La Estanzuela III, se presenta hecho generador de efecto plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento por usos más rentables por encontrarse ubicados en el Sector Normativo 4 - Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante.

CAPÍTULO VI DE LA HABILITACIÓN

Artículo 15°. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

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

15.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos. 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 Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

15.3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público. La entidad competente debe incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que permitan la generación de zonas verdes y comunales, de acuerdo con el diagnóstico realizado en el estudio zonal urbano y la disposición de predios en el sector.

Según lo señalado, el desarrollo presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 442.15 m², se deberán adelantar las acciones que de acuerdo con los resultados del estudio zonal permitan identificar áreas para suplir el mencionado déficit, las cuales serán evaluadas para

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 30 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección del Taller del Espacio Público, con posterioridad al acto de legalización, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015

15.4 Acciones de control urbano. Es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad Bosa 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.

Parágrafo. Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los Planes de Desarrollo y tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las mismas.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 16°. Licencia de urbanización. 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, modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017.

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 el Capítulo III - Normas Específicas.

El lote 1 de la manzana 01 deberá tener en cuenta que su acceso y frente sobre la Carrera 87 H quedó definido únicamente en un 1.15 m, teniendo en cuenta los lotes vecinos señalados y aprobados en el plano de loteo No. B340/4-16 del desarrollo San Javier legalizado mediante la resolución No. 963 del 21 de diciembre de 2005, de conformidad con lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución.

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 31 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

Parágrafo. Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante los Curadores Urbanos.

Artículo 17°. 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 18°. 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 -SDHT, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, al responsable 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 de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará de a la Alcaldía Local de Bosa y a la Inspección de Policía Principal de la localidad Bosa.

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

Artículo 19°. 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.

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

Continuación de la Resolución No. 1374 de 21 SET. 2018 Pág. 32 de 32

Por la cual se legaliza el Desarrollo LA ESTANZUELA III, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital"

NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C.,


ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Mauricio Enrique Acosta Pinilla. Subsecretario de Planeación Territorial.
Glenda Amparo Luna Saladem. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Revisión Jurídica:

Camilo Cardona Casis. Subsecretario Jurídico.
Miguel Henao Henao. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Giovanni Perdomo Sanabria. Contratista Secretaría Distrital de Planeación.
Sandra Mejía Arias. Contratista Secretaría Distrital de Planeación.

Proyectó:

Wilma del Pilar Rodríguez Vivas. Arquitecta- Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

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**

