



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1542 DE 19 OCT. 2018

()

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad CIUDAD BOLÍVAR, 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, modificado parcialmente por el Decreto Nacional 1203 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 Nacional 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 4 de diciembre de 2017, 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. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 2 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

Que para el desarrollo “La Playa I Sector” con anterioridad se demostró su existencia en la fecha prevista por el Acuerdo 1 de 1986, y se inició al trámite de legalización, el cual se decidió negativamente mediante la Resolución 1126 del 18 de diciembre de 1996, dado que el asentamiento se encontraba en área de Ronda y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Tunjuelo, elemento del Primer Nivel de Zonificación, según el Acuerdo 6 de 1990, vigente en su momento.

Que la realización de varias obras de mitigación, tales como el embalse de Cantarrana y varios jarillones en la cuenca del río Tunjuelo, permitieron la redelimitación de su Zona de Manejo y Preservación Ambiental-ZMPA mediante la Resolución 1391 de 2012 de la Secretaría Distrital de Ambiente, la cual redujo y adoptó un nuevo acotamiento de la ZMPA del sector 8 del mismo. Esta resolución fue modificada por la Resolución 0052 de 2015 de la misma Secretaría en lo atinente a la redelimitación de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo.

Que en consecuencia, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediante memorando interno con radicado No 24300-2017-3316 del 25 de julio de 2017 manifestó que la legalización urbanística del desarrollo “La Playa I Sector” no afecta la Zona de Manejo y Preservación Ambiental -ZMPA vigente del río dado que ningún predio del Polígono perteneciente a La Playa I sector se encuentra localizado en la misma.

Que el artículo 478 del Decreto 190 de 2010, régimen de transición del Plan de Ordenamiento establece en el numeral 5 que los procesos de legalización que cuenten con orden proferida por el Alcalde Mayor a la fecha de entrada en vigencia de la norma en cita, podrán iniciar el proceso con las normas contenidas en el Acuerdo 6 de 1990, “salvo que los interesados manifiesten de manera escrita y expresa, su deseo de acogerse a las normas contenidas” en el POT.

Que el desarrollo “La Playa I Sector”, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar cuenta con orden de legalización de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 483 de 1994 “Por el cual se ordena adelantar el proceso de legalización urbanística de unos desarrollos residenciales ubicados en las áreas urbanas y suburbanas del Distrito Capital”.

Que en vigencia del Decreto Distrital 476 de 2015 “Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento.”, se radicó el expediente urbano del desarrollo “La Playa I Sector”; sin embargo, mediante oficio radicado en esta Secretaría No. 1-2018-35097 el día 19 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-CER259283

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 3 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

junio de 2018, el señor RAMIRO JOVEL PALOMINO, identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.338.595 de Bogotá, actuando como representante de la comunidad del mencionado Desarrollo, manifestó acogerse a la norma del Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, Decreto 190 de 2010, de conformidad al artículo 478 del mencionado decreto y el artículo 34 del Régimen de Transición del Decreto Distrital 476 de 2015.

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 aerofotografía No.086 del vuelo SAV 415 con fecha de toma 6 de febrero de 1998, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y con aerofotografía de 1998, tomada del portal de la Infraestructura de Datos Espaciales del Distrito Capital (IDECA) que evidencian la existencia del desarrollo “La Playa I Sector”.

Que teniendo en cuenta lo anterior, el desarrollo “La Playa I Sector” se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial POT de Bogotá D. C. y del Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004, “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 67, LUCERO, ubicada en la Localidad de CIUDAD BOLÍVAR*” 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

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



GO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 4 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 10 de septiembre de 2013 y 8 de junio de 2016, respectivamente.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat constató que el desarrollo “La Playa I Sector” presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 95%.

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 Playa I Sector”, mediante Acta suscrita el 24 de septiembre de 2014 complementada por las Actas del 21, 27, 29 de octubre, 20, 24 y 26 de noviembre de 2014 y por las actas del 17 y 24 de abril, 5 de mayo y 9 de diciembre de 2015.

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 periódico “ADN” el día 20 de septiembre de 2014.

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 la documentación necesaria para continuar el trámite de legalización del desarrollo “La Playa I Sector”, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría dio inicio al proceso de legalización del desarrollo “La Playa I Sector” mediante Auto de Inicio del 4 de diciembre 2017, 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 que reposa en el expediente urbano, se identificaron como propietarios de los predios de mayor extensión a los señores:

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO
JOSÉ MARIA RUEDA ARDILA,	Escrituras Públicas Nos. 3311 del 07 de julio de 1970 corrida ante la Notaría 9 del círculo de Bogotá, y 5376 del 7 de noviembre de 1963 corrida ante la Notaría 4 del Círculo de Bogotá.	50S-518078 (EL CASTILLO) y 50S-963086 (LOTE EL CARMEN) respectivamente.

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. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 5 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

LA EMPRESA ACUEDUCTO ALCANTARILLADO BOGOTÁ,	DE Y DE	Escritura Pública No 1472 del 5 de febrero de 1998 corrida ante la Notaría 27 del Círculo de Bogotá	50S-1143639 (lote conformado por los lotes el Carmen y el Castillo)
JOSE MANUEL GUILLEN		Escritura Pública No. 740 del 19 de diciembre de 1947, corrida ante la Notaría 6 del Círculo de Bogotá	50S-274303 (SOLAR N.2 LA PLAYA)
ABRAHAN BALBUENA	ALDANA	Escritura Pública No. 2337 del 08/06/1989 de la Notaría 21 del Círculo de Bogotá D.C. Escritura Pública No. 6952 del 29 de septiembre de 1971 corrida ante la Notaría 6 del Círculo de Bogotá	50S-40022008 50S-167122 (LA ESPERANZA)
JOSE ALEJANDRO QUIJANO		Escritura Pública No. 908 del 25 de febrero de 1953 corrida ante la Notaría Primera del Círculo de Bogotá	50S-248378 (EL PRECISO).

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 se citó a los siguientes señores, para que comparecieran, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, mediante los siguientes oficios que fueron recibidos como consta en la guía incluida en el expediente.

NOMBRE	DIRECCIÓN	No. DE OFICIO	CORREO CERTIFICADO GUÍA No.
JOSE MARIA RUEDA ARDILA	Kr 18 No. 59B - 87 Sur	2-2017-67498 del 7 de diciembre de 2017	55006375 del 14 de diciembre 2017
JOSE MANUEL GUILLEN	Cll 60B Sur No. 17 - 10	2-2017-67501 del 7 de diciembre de 2017	55006376 del 14 de diciembre 2017
ABRAHAN ALDANA BALBUENA	Cll 61 D Sur No. 17 B - 48	2-2017-67505 del 7 de diciembre de 2017	55006377 del 14 de diciembre 2017
JOSE ALEJANDRO QUIJANO	Cll 60D Sur No. 18D - 99	2-2017-67509 del 7 de diciembre de 2017	55006379 del 14 de diciembre 2017
MARIA CAROLINA CASTILLO	Av. Cll 24 No. 37-15 - Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá- EAAB	2017-671513 del 7 de diciembre de 2017	55006382 del 14 de diciembre 2017

Que de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° 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 en el mismo, mediante la publicación de un aviso el día 6 de diciembre de 2017 en el diario “El Nuevo Siglo”. Adicionalmente, en dicha publicación también se comunicó a los propietarios de los predios de mayor extensión sobre el trámite de legalización.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, entre los días 29 de mayo al 14 de junio de 2018 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el

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. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 6 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones. Así mismo, el día 19 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 Playa I Sector”, por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

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

- **Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB ESP.** Mediante oficio No. 34330-2015-2900/S-2015-319606 del 29 de diciembre de 2015 actualizado y complementado por el memorando interno No. 25400-2017-1363 del 14 de junio de 2017 y el concepto No. S-2018-018679 del 19 de enero de 2018, ratificó la viabilidad del proceso de legalización del desarrollo y estableció la posibilidad de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial) para todos los predios.
- **CODENSA S.A. ESP.** Mediante comunicación 03867489 del 18 de marzo de 2015, remite el concepto técnico para el proceso de legalización urbanística, indicando que el desarrollo respecto del cual cursa proceso de legalización NO tiene afectación por Líneas de Alta Tensión. Así mismo mediante oficio 05949675 del 27 de enero de 2017 informó que cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica.
- **Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ETB ESP.** Con el oficio GII 12696-2015 del 24 de febrero de 2015, informa que, “(...) La prestación del servicio de telecomunicaciones para los proyectos del asunto y que se relacionan a continuación, puede hacerse desde las Centrales Telefónicas incluidas en el mismo:

NOMBRE DEFINITIVO	CENTRAL TELEFÓNICA
(...)	
La Playa I Sector	Lucero
(...)	

- **Gas Natural Fenosa S.A. ESP.** Mediante oficio 10150224 – 250 – 2015 del 6 de mayo de 2015, emitió la viabilidad técnica para legalización de barrios, indicando que cuenta con la infraestructura construida y diseñada necesaria para la distribución del servicio en el área urbana, certificando que es viable 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-CER259282



CO-SC-CER259292



GP-CER259283

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1542 de 19 OCT. 2018 Pág. 7 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

prestación del servicio para el asentamiento.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante concepto ambiental adjunto con el oficio No. 2015EE172054 del 10 de septiembre de 2015, informó que, “(...) Algunos predios del área delimitada para la legalización del barrio LA PLAYA I SECTOR localizado en la localidad de CIUDAD BOLÍVAR no afectan elementos de la estructura ecológica principal o de importancia ambiental tal como lo evidencia el plano adjunto y la visita de campo. Por lo cual, desde los temas de competencia de la SDA se considera **VIABLE AMBIENTALMENTE SU LEGALIZACIÓN**.” En el plano anexo se observa que el polígono de las construcciones del desarrollo “La Playa I Sector” no afecta elementos de la Estructura ecológica principal.

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER mediante oficio No. 2015EE8486 del 29 de julio de 2015, remitió para el desarrollo “La Playa I Sector” el Concepto Técnico No. CT-7991 con fecha del 23 de julio de 2015, el cual establece para el desarrollo que se considera factible continuar con el proceso de legalización para todos los predios del desarrollo a los que se les definió amenaza media y baja por fenómenos de remoción en masa y de inundación por desbordamiento del Río Tunjuelo, presentando algunas conclusiones y recomendaciones. Posteriormente se emitió un complemento del anterior concepto, por medio de oficio con radicado 1-2015EE12796 del 28 de octubre 2015 con el CT – 8020 del 21 de octubre de 2015 Adenda No 1 al CT-7991 con el cual se ajusta la clasificación del riesgo para las zonas de cesión, entre otros, la denominación del desarrollo manteniendo las conclusiones y recomendaciones.

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

Que mediante oficio 2-2014-56229 del 18 de diciembre de 2014, la Dirección de Información, Cartografía y Estadística encontró que el plano CB18/4-02 del desarrollo “La Playa I Sector” se encuentra aceptable.

Que la localización del desarrollo “La Playa I Sector” corresponde a la Unidad de Planeamiento Zonal No. 67 Lucero, reglamentada por el Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004.

Que mediante el Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004, “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 67, Lucero, ubicada en la Localidad de CIUDAD BOLÍVAR.”, se

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. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 8 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

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, a escala 1:5000 de los diferentes sectores.

Que según la Plancha No. 2 de 3 “Ficha y plano de usos permitidos” de la UPZ 67 Lucero, se clasificó el suelo donde se localiza el desarrollo “La Playa I Sector” en el Sector Normativo 3 con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria.

Que el artículo 13 “APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA” del Decreto Distrital 440 de 2004 por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal No. 67 determinó:

“(…) que en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 67, Lucero, 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 queden localizados frente a los ejes de la malla vial arterial-MVA, y para todos los predios localizados en áreas con Intervención Reestructurante”.

Que no obstante lo anterior, 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 incluidas en Mejoramiento Integral no son generadoras del efecto plusvalía, por mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Que de acuerdo con lo anterior, los predios del desarrollo “La Playa I Sector” con frente a la Avenida Tunjuelito – Av. Calle 60G Sur tienen el potencial de ser generadoras de participación en plusvalía por aprovechamiento por usos más rentables.

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 Nacional 1203 de 2017, se encontró viable la legalización del desarrollo “La Playa I Sector”, de la Localidad de Ciudad Bolívar.

En mérito de lo expuesto,

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. 1542 de 19 OCT. 2008 Pág. 9 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

RESUELVE:

**CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES**

Artículo 1º. Reconocimiento oficial y aprobación de planos. Legalizar el desarrollo “La Playa I Sector”, ubicado en la Localidad No. 19 – Ciudad Bolívar y adoptar el Plano No. **CB18 / 4-02** que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	47.959,31	100,00
ÁREA ÚTIL	31.210,90	65,08
ÁREAS DE CESIÓN	16.748,41	34,92
N.º MANZANAS	13	
N.º PREDIOS	369	

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, que efectúe la incorporación del Plano No. **CB18 / 4-02** en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución.

Parágrafo 2. De conformidad con lo señalado en el estudio urbano el cual hace parte integral del presente acto administrativo, respecto de los lotes 27, 8 y 34 de la manzana 10 los interesados deberán dar una solución de accesibilidad a los mismos que sea adecuada, ya sea a través de la adquisición de una franja o del englobe con alguno de los predios vecinos que presentan accesibilidad sobre la vía pública; por cuanto, las características técnicas de la servidumbre de hecho existente no permiten una accesibilidad apropiada a los predios.

**CAPÍTULO II
ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA**

Artículo 2º. Estructura básica. Se encuentra identificada en la Plancha 1 de 3 “Plano de Estructura Básica” del Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004, “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 67 LUCERO, ubicada en la Localidad de CIUDAD BOLÍVAR.”, 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.

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



GO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 10 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

Artículo 3°. Suelo de protección. En el área delimitada del desarrollo “La Playa I Sector” 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-.

3.1. Estructura ecológica principal. En el área delimitada del desarrollo “La Playa I Sector” 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- con el oficio No. 2015EE172054 del 10 de septiembre de 2015, en el que informó: “(...) Algunos predios del área delimitada para la legalización del barrio LA PLAYA I SECTOR localizado en la localidad de CIUDAD BOLÍVAR no afectan elementos de la estructura ecológica principal o de importancia ambiental, tal y como lo evidencia el plano adjunto y la visita de campo. Por lo cual, desde los temas de competencia de la SDA se considera **VIABLE AMBIENTALMENTE SU LEGALIZACIÓN.**”. En el plano anexo el polígono de las construcciones del desarrollo “La Playa I Sector” no afecta elementos de la Estructura ecológica principal.

3.2. Zonas de alto riesgo no mitigable. De acuerdo con el Concepto Técnico No. CT-7991 de 23 de julio de 2015 emitido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER-, adicionado por el concepto técnico CT – 8020 del 21 de octubre de 2015 mediante el cual se ajusta la clasificación del riesgo para las zonas de cesión, el desarrollo “La Playa I Sector” se encuentra localizado en una zona de amenaza media y baja por procesos de remoción en masa y de inundación por desbordamiento del río Tunjuelo. IDIGER no identificó predios en alto riesgo no mitigable.

Por lo anterior, todos los predios que conforman el desarrollo “La Playa I Sector” deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el Concepto Técnico No. CT-7991 de 23 de julio de 2015 y su adenda No. 1 del 25 de octubre de 2015, el cual forma parte del expediente urbanístico.

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 Espacio Público Construido y Sistemas Generales de Servicios Públicos.

4.1. Sistema de movilidad – subsistema vial. Dentro del desarrollo “La Playa I Sector” el subsistema vial está conformado por los siguientes componentes:

4.1.1 Malla vial arterial. Según estudio de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos en la Plancha No. 1 de la UPZ 67 Lucero, y la cobertura “Reserva vial” de la Base de Datos Geográfica y Corporativa, parte del polígono del desarrollo “La Playa I Sector” se encuentra en la zona de reserva vial

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



GF-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1542 de 19 OCT. 2018 Pág. 11 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

de la Avenida Tunjuelito – Av. Calle 60G Sur. Esta vía de la malla vial arterial de la Ciudad, tipo V-3, tiene un ancho comprendido entre 28 y 30 metros entre líneas de demarcación.

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. CB18/4-02, constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ No. 67 – Lucero. El área total de zonas viales corresponde a 13.957,35 m². Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. CB18/4-02 que hace parte integral de este acto administrativo.

4.2. Sistema de equipamientos urbanos. Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, bienestar social, educación, salud, culto, deportivos, recreativos y de bienestar social.

En lo que respecta a los equipamientos, el desarrollo tiene una zona comunal 1 en la manzana 1 con un área de 2.042,77m² que hace parte de la plataforma de equipamientos distritales. Así mismo, tiene en la manzana 5 una zona comunal 2 con un área de 75m², para un total de 2.117,77 m².

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

4.3.1 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 Playa I Sector” cuenta con una zona verde de 67,70 m² y una parte de la Alameda Calle 60F SUR con un área de 605,59 m² que complementan las áreas de cesión al Distrito, junto con las vías peatonales y las vías vehiculares de acceso a los predios. La localización y las áreas de cesión viales se identifican en el plano No. CB18/4-02 del desarrollo “La Playa I Sector”, que forma parte integral de este acto administrativo.

4.4. 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 expedidos por las respectivas empresas para el área del desarrollo, los cuales hacen parte integral del expediente de legalización, así:

Desarrollo La Playa I sector	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
EAB –ESP-	Mediante oficio No. 34330-2015-2900/S-2015-319606 del 29 de diciembre de 2015, la Empresa 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. 1542 de 19 OCT. 2018 Pág. 12 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

Desarrollo La Playa I sector

Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

Acueducto y Alcantarillado de Bogotá remitió concepto técnico en el que informó:

“Teniendo en cuenta la mesa de trabajo de Legalización que se lleva a cabo en la Secretaría Distrital del Hábitat, la Dirección Servicio Acueducto y Alcantarillado Zona 4, y teniendo en cuenta que solicita la viabilidad de prestación de los de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para el desarrollo La Playa I Sector, específicamente para la manzana No. 1 predios Nos. 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 11(sic), 12, 13 y 14 igualmente para la Manzana No. 10 predios Nos. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34 de la Localidad 19 de Ciudad Bolívar, localizado en las planchas L-46 de Alcantarillado y 246-II-B-13 de Acueducto, entre coordenadas aproximadas EMax. = 93.500 EMin. = 93.340 NMax. 95.970 NMin. = 95.840 según el polígono enviado por la dirección de apoyo técnico:

- El Acueducto ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado, concluyendo que es VIABLE para los predios antes mencionados.
- Los predios Nos. 06, 07, 08, 27, 28 y 34 de la manzana No.10 deberán construir una servidumbre la cual garantice la descarga de las aguas servidas de las viviendas a la red de alcantarillado sanitario construida por la AC 60G Sur, según el plano anexo.

Para la construcción, operación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, y por lo tanto se deberá garantizar corredores libres cuyos anchos mínimos se definen en las normas de Acueducto de Bogotá NS-033 y NS-085.

Los anchos libres del derecho de vía propuesto tienen por objeto el acceso, ingreso de equipo de mantenimiento y operación general de las líneas de acueducto y alcantarillado son las siguientes:

REQUISITOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DEL DERECHO DE VÍA EN REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO NS-139

- Tabla 1. Ancho de áreas libres propuestos para actividades y mantenimiento de tuberías:

DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (Corredor Libre) (m)
6 < 16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7

- El ancho mencionado es un valor mínimo establecido con base en consideraciones constructivas y de mantenimiento bajo aspectos geotécnicos y estructurales, para algunas aplicaciones (diámetros de redes menores a 16”) y a juicio de la empresa podrá permitirse una excentricidad de la distancia libre del corredor con relación a un lado del eje de la tubería manteniéndose el ancho total exigido, situación que debe aplicar espacialmente para los callejones solicitados en la presente regularización.”

(...)

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. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 13 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

Desarrollo La Playa I sector

Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

- “No tienen posibilidad de servicios aquellos predios que se encuentren en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias-FOPAE, transformado en el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER- por Resolución 546 de 2013, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá- POT y en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, además concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas.
- Las obras de mitigación de riesgo se deben ejecutar previamente a la construcción de los inmuebles que se encuentren afectados en zonas de alto y medio riesgo, de acuerdo a los términos de referencia establecidos por el FOPAE-IDIGER para la elaboración de estudios detallados de mitigación del riesgo.

(...)Es importante dejar en claro, que para la prestación del servicio de alcantarillado, los usuarios deberán adecuar sus instalaciones hidrosanitarias internas en concordancia con lo estipulado en el CONTRATO DE CONDICIONES UNIFORMES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO que en su Cláusula 13, numerales 6, 20 y en la cláusula 57, ANEXO TÉCNICO se expresaba “(...) El usuario deberá mantener despejada y limpia la cajilla del medidor y la caja de desagüe domiciliario (...)” y que (...) Cada sistema (de alcantarillado) deberá contar con cajas de inspección independientes, con sus tapas removibles (...), “ instalar, mantener y operar ... así como los equipos eyectores de aguas servidas cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red”. (...)”

Mediante memorando interno No. 25400-2017-1363 del 14 de junio de 2017 que complementa al concepto técnico antes mencionado, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá emitió concepto técnico en el que informó:

(...) “El barrio en proceso de legalización está localizado en el sector hidráulico S-27 de la Zona 4, en la Localidad de Ciudad Bolívar, entre las cotas 2.557 y 2.561 msnm, limitado por la calle 60ª Sur y la Avda. Calle 61D Sur – Avenida Tunjuelito y entre las carreras 18 y 18D.

El servicio de agua potable para este sector se puede tomar mediante redes menores de la salida de la red matriz de ø24” San Carlos Altos de Jalisco, ubicada en la calle 60 Sur con carrera 16D, la cual cuenta con la capacidad para cubrir con el servicio de agua potable al barrio que se estima cuenta con una demanda de 1.9 l/s...”

(...)

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



GO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1542 de 19 OCT. 2018 Pág. 14 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

Desarrollo La Playa I sector	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
	<p><i>“En la zona correspondiente al proceso de legalización del barrio la Playa I sector, no se encuentran redes matrices construidas, como tampoco se han proyectado redes matrices en este sector.”</i></p> <p>Posteriormente, mediante oficio No. S-2018-018679 del 19 de enero de 2018, la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento “La Playa I”, lo siguiente:</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mediante resolución 0895 del 14 de diciembre de 2017 se transfirió a título gratuito a favor de la Caja de Vivienda popular del Distrito Capital de Bogotá, el lote de terreno conocido la PLAYA I SECTOR, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar, como consta en el certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria No. 50S-40742277. <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que de conformidad al memorando 25400-2017-1363 del 14 de junio de 2017 la Dirección de Red Matriz Acueducto, rindió concepto técnico señalando que en el predio no se encuentran redes matrices ni proyectadas. - Que la Dirección de Gestión Ambiental del Sistema Hídrico de la empresa, mediante memorando interno 24300-2017-3316 del 25 de junio de 2017, informó que ningún predio del polígono perteneciente al desarrollo La Playa I Sector se encuentra dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA del Río Tunjuelo. - Que en el memorando interno 25510-2017-01493 del 28 de agosto de 2017, la División de Planeación y Operación de la Dirección de Red Troncal, emitió concepto sobre el predio manifestando que no es requerido para proyectos ni para obras en ejecución, por lo tanto, puede ser “liberado para que se preste otro tipo de uso.” <p>Por lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta que las condiciones que le daban la connotación de bien destinado al uso público han desaparecido, como quiera que el predio no se requiere para la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Sector 8 del Río Tunjuelo y teniendo en cuenta que han desaparecido los motivos de utilidad pública que afectaban el inmueble, la EAB- ESP considera que es viable la legalización urbanística del predio.”</p>
CODENSA	<p>Mediante oficio 03867489 del 18 de marzo de 2015 ampliado mediante oficio 05949675 del 27 de enero de 2017, la Empresa CODENSA ESP emitió concepto para el desarrollo “La Playa I Sector” informando:</p> <p>“ (...) cuenta con disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica a los siguientes desarrollos, los cuales no presentan afectación por Líneas de Alta Tensión”:</p>

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1542 de 19 OCT. 2018 Pág. 15 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

Desarrollo La Playa I sector								
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios								
		No.	Localidad	Desarrollo				
		(...)						
		6	Ciudad Bolívar	La Playa I sector				
		(...)						
		(....)”						
ETB		Mediante Oficio No. GII 12696-2015 del 24 de febrero de 2015, La Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P. determinó para el desarrollo “La Playa I Sector”:						
		“(....) La prestación del servicio de telecomunicaciones para los proyectos del asunto y que se relacionan a continuación, puede hacerse desde las Centrales Telefónicas incluidas en el mismo:						
		NOMBRE DEFINITIVO		CENTRAL TELEFÓNICA				
		(....)						
		La Playa I Sector		Lucero				
(....)								
(....)”								
GAS NATURAL		Mediante oficio 10150224 – 250 – 2015 del 6 de mayo de 2015, la Empresa de GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “La Playa I Sector”:						
		“(....) Gas Natural FENOSA S.A. E.S.P cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de acero y polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística de acuerdo con los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.						
		Plano	Localidad	UPZ	Desarrollo	Redes Acero	Redes polietileno	CONCEPTO
		13	Ciudad Bolívar 19	Lucero 67	La Playa I Sector	4”	¼” – 1”	VIABLE
		(....)”						

Parágrafo 1. 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 de conformidad con los conceptos técnicos citados.

Parágrafo 2. Los lotes 6, 7, 8, 27, 28 y 34 de la manzana 10 deberán construir una servidumbre que garantice la descarga de las aguas servidas de las viviendas a la red de alcantarillado sanitario construida

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



GO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1542 de 19 OCT. 20'8 Pág. 16 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

por la AC60G Sur, conforme lo determina el Concepto Técnico remitido mediante oficio No. 34330-2015-2900/S-2015-319606 del 29 de diciembre de 2015 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

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 Playa I Sector” son los siguientes:

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria.	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto Distrital No. 440 del 20 de diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ 67, Lucero.

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. Los usos permitidos para los predios ubicados con frente a la Calle 60G sur - Avenida Tunjuelito son:

USO PRINCIPAL						
TIPO DE USO		EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)				
Vivienda unifamiliar y bifamiliar		Ver cuadro exigencia de estacionamientos uso vivienda				
Vivienda multifamiliar						
USO COMPLEMENTARIO						
TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
COMERCIO						
LOCALES con área de ventas de hasta 500m ²	Escala VECINAL A: Actividad Económica limitada de comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías,			9	1x250m2	1x60m2

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. **1542** de **19 OCT. 2008** Pág. 17 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

USO COMPLEMENTARIO						
TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
	papelerías, misceláneas, ferreterías.					
TIENDAS de barrio y locales con un área no mayor a 60m ²	Escala VECINAL B: Actividad Económica limitada de comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, y misceláneas.			9, 14A, 20	_____	_____
SERVICIOS EMPRESARIALES						
Servicios FINANCIEROS	Cajeros Automáticos.		9		_____	_____
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas, rápidas, casa de banquetes.		C 9, 14A		1x120m ²	1x120m ²
SERVICIOS PROFESIONALES técnicos especializados	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios, centros de acondicionamiento vascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.		9		1x120m ²	1x120m ²
Servicios de COMUNICACIÓN y entretenimiento masivo.	ZONAL A. Alquiler y venta de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía, escuelas de bailes.		9, 14A		1x120m ²	1x120m ²
	ZONAL B. Billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar (Bingos, video bingos, esferódromos y maquinas tragamonedas)		9		1x120m ²	1x200m ²
	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos, de habilidad, y destreza de pequeño formato			14A, 20	_____	_____

USO RESTRINGIDO						
TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
SERVICIOS EMPRESARIALES						
Servicios FINANCIEROS	SUCURSALES DE: Bancos, corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	12			1x100m2	1x120m2
SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca Raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	9			1x100m2	1x120m2
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios de PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (2 o más pisos) y subterráneos. Estacionamientos en superficie.	8,12,15,21				
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO						
Servicios TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Actividad Económica Restringida. Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía,		1,9,15		1x100m ²	1x200m ²

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. 1542 de 19 OCT. 2008 Pág. 18 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

USO RESTRINGIDO					
TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados Visitantes
	carpintería metálica, y de madera.				
Servicios AUTOMOTRICES y venta de COMBUSTIBLES	Estaciones de llenado, Estaciones de servicio completo.	2, 12, 15			1x60m ² 1x402
	Servicios de mantenimiento, reparación e insumos a vehículos en: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavadero de carros, y cambiador de aceite.		12, 15		1x60m ² 1x402

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

6.2 Los usos permitidos para el resto del desarrollo son:

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

USO COMPLEMENTARIO						
TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
COMERCIO						
TIENDAS de barrio y locales con un área no mayor a 60m ²	Escala VECINAL B: Actividad Económica limitada de comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, y misceláneas.			9, 14A		
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas, rápidas, casa de banquetes.		9, 14A		1x120m ²	1x120m ²
SERVICIOS PROFESIONALES técnicos especializados	Actividad económica limitada en servicios. Peluquería, sala de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorería, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadoras de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C 9, 14A		
Servicios de COMUNICACIÓN y entretenimiento masivo.	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos, de habilidad, y destreza de pequeño formato.			C 14A		

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. **1542** de **19 OCT. 2008** Pág. 19 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

USO RESTRINGIDO						
TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios de Parquadero	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (2 o más pisos) i subterráneos. Estacionamientos en superficie.	R 8,12,15, 21, 22				
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO						
Servicios TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Actividad Económica Restringida. Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica, y de madera.		R 1, 9, 15, 22		1x100m ²	1x200m ²
INDUSTRIAL						
INDUSTRIA		R 1, 14A, 22			1x120m ² de construcción	1x300m ² de construcción

- *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.

1. Según condiciones que establezca la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con requisitos ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente.
2. Puede permitirse mediante condiciones específicas señaladas mediante plan parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.
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 m ² de construcción.
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
20. Solamente los existentes
21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial.
22. Sobre vía vehicular

NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos

Estacionamientos para vivienda

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

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

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1542

19 OCT. 2018

Continuación de la Resolución No. _____ de _____ Pág. 20 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

Estacionamientos para comercio de escala Urbana y Zonal.

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

Estacionamientos para comercio de escala vecinal A y B. En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre las áreas de ventas, después de 60m², sobre el área que se exceda sobre dicho metraje.

Estacionamientos para servicios personales, empresariales y del alto impacto de escalas 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.

Estacionamientos para servicios personales de escala vecinal. En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área vendible, después de 60m², sobre el área que se exceda sobre dicho metraje.

Parágrafo 1º. Los usos dotacionales para los predios con frente a la Avenida Tunjuelito y los demás ubicados en el Sector Normativo 3 Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria, 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.

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

Artículo 7º. Normas sobre equipamiento comunal privado. El equipamiento comunal privado se rige por 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”*.

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 usos residenciales no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la construcción en el uso y/o construcción neta, definida en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

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. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 21 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, 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 complementaria. Para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, modalidad Complementaria, de conformidad con lo que dispone el Decreto Distrital 080 de 2016:

8.1. 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
D	Dos pisos con dos placas de concreto y/o adicionalmente un tercer piso con cubierta liviana
E	Tres o más pisos con tres o más placas de concreto.

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. **1542** de **19 OCT. 2008** Pág. 22 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

8.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público

1. Voladizo	-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.

8.3. 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.	3 pisos	3 pisos	3 pisos
2. Igual o mayor a 12 metros	3 pisos	5 pisos	
3. Malla vial arterial (nota 1)	3 pisos	5 pisos	8 pisos

Nota 1. Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Nota 2. Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5m desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas.

Nota 3. El índice de ocupación para las edificaciones en predios que superen 240 m², puede ser máximo de 0.70 sobre área del lote.

8.4. 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.

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. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 23 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

TIPO	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
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.
	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.
E	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	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.

8.5. 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, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 18 del Decreto Distrital No. 080 de 2016.

Artículo 9º. Normas Arquitectónicas.

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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:

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

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

19 OCT. 2008

Continuación de la Resolución No. 1542 de Pág. 24 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

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.

9.4 Sótanos y Semisótanos. No se permiten.

9.5. 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 10°. 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 440 del 30 de diciembre de 2004 (Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67 Lucero), 523 de 2010 y 080 de 2016, y las demás normas vigentes sobre la materia.

Artículo 11°. 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 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 440 del 30 de diciembre de 2004 (Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67 Lucero), 523 de 2010 y 080 de 2016, y las demás normas vigentes sobre la materia. 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.

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. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 25 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

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

Artículo 12°. 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:

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

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

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

Área Total desarrollo	Áreas de infraestructura o suelo de protección	Área neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	Número de lotes del desarrollo
47.959,31 m ²	0	47.959,31 m ²	11.989,83 m ² (25 %)	2.791,06 (5,81 %)	9.198,77 m ² (19,19 %)	369

De conformidad con el artículo 115 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, la Secretaría Distrital de Hábitat deberá coordinar las intervenciones de las entidades competentes dentro del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios para que 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.

12.4 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.

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

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



GO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1542 de 19 OCT. 2018 Pág. 26 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

al uso público o transferir al Distrito Capital los derechos de posesión sobre las áreas usadas por la comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.

12.6 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 13°. Participación en la plusvalía: De conformidad con lo previsto en el artículo 13 del Decreto Distrital 440 de 2004 por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal No. 67, Lucero hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad, 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 restructurante.

Las áreas incluidas en Mejoramiento Integral no son generadoras del efecto plusvalía, por mayor aprovechamiento del suelo en edificación, 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, de acuerdo con lo anterior en los predios del desarrollo La Playa I Sector con frente a la Avenida Tunjuelito- Av. Calle 60G Sur se presenta hecho generador de efecto plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento por usos más rentables por localizarse en frente a un eje de la malla vial arterial MVA.

CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

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

14.1. Mejoramiento 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.

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. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 27 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

14.2. 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.

14.3. 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, particularmente la construcción del parque del Macroproyecto del Tunjuelo y el mejoramiento de la Alameda Las Playas, de acuerdo con el diagnóstico realizado en el estudio zonal urbano y la disposición de predios en el sector.

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, dado que el desarrollo presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 9.198,77 m²; se deberá adelantar acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit, estas áreas serán evaluadas para 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.

14.4 Acciones de control urbano. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 y 140 de la Ley 1801 de 2016 que reglamentan los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Ciudad Bolívar, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

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 estas.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 15°. 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.

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



CQ-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1542 de 19 OCT. 2018 Pág. 28 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19 CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

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.

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

En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

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 17°. Notificación, comunicación y publicación. La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, a la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT-, al Instituto Distrital de Recreación y Deporte -IDRD-, 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 a la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar y a la Inspección de Policía Principal de la localidad de Ciudad Bolívar.

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

Artículo 18°. Vigencia y Recursos. La presente Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse

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. **1542** de **19 OCT. 2018** Pág. 29 de 29

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 19
CIUDAD BOLÍVAR, en el Distrito Capital”

por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los
términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

19 OCT. 2018

Dada en Bogotá D.C.,

ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

Revisión Técnica: *cap* Mauricio Enrique Acosta Pinilla, Subsecretario de Planeación Territorial.
Glenda Amparo Luna Saladen, Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. *aul*

Revisión Jurídica: *for* Miguel Henao Henao, Subsecretario Jurídico. *for* Giovanni Perdomo Sanabria, Abogado Contratista SDP. *for* María Fernanda Peñaloza, Abogada Subsecretaría Jurídica. *for*

Proyectó: Lina González, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.
Irma Liliana Guzmán, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. *for*

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



SG-CER259292



CO-SG-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

