



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1859 DE 21 DIC. 2018

( )

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

### EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 238 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, el numeral 5 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, los artículos 11 y 30 del Decreto Distrital 476 de 2015 y los literales h) y ñ) del artículo 4 del Decreto Distrital 016 de 2013 y,

### CONSIDERANDO

Que el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, modificado por el artículo 17 del Decreto Nacional 1203 del 12 de julio de 2017 define la legalización como: “(...) *el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.* (...)”.

Que de conformidad con el artículo 458 y el numeral 5 del Decreto Distrital 190 de 2004, los barrios, asentamientos y desarrollos en general, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 237 del Acuerdo Distrital 6 de 1990 cuenten con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, esto es, el 28 de julio de 2000, podrán iniciar y concluir el proceso de legalización ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD (hoy Secretaría Distrital de Planeación) bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990.

Que en sujeción a lo anteriormente señalado, el desarrollo “*La Nueva Estación*” cuenta con orden de legalización de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 483 de 1994, el cual dispuso adelantar el proceso de legalización urbanística de los desarrollos constituidos por vivienda de interés social, existentes con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, ubicados en áreas urbanas y suburbanas del Distrito Capital.

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 2 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

Que mediante el Decreto Nacional 1077 de 2015 se compilaron los artículos 122 a 131 del Decreto Nacional 564 de 2006, relativos a la legalización urbanística de asentamientos humanos, el cual fue modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017; razón por la cual en el presente acto administrativo, se hará referencia al citado Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

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 de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se aportó la aerofotografía No. 092 del vuelo R-1131 con fecha de toma 01 de octubre de 1990, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la cual evidencia la existencia del desarrollo “La Nueva Estación” en dicho año.

Que el artículo 34 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*”, estableció que el trámite para los desarrollos humanos de origen informal ubicados en cualquier suelo, que cuenten con orden de legalización expedida con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000, se resolverán con base en las normas urbanísticas contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.

Que en cuanto al procedimiento aplicable, señala el párrafo del artículo 34 ibídem 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 5 de mayo de 2017, esto es, con posterioridad a la expedición del citado Decreto Distrital 476 de 2015, se determina que a la presente actuación le es aplicable el trámite previsto en el mencionado decreto, el cual es de aplicación inmediata por ser norma de procedimiento.

Que a la Secretaría Distrital del Hábitat de acuerdo con el literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, se le asignó la función de coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1, 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://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. 1859 DE 21 DIC. 2011 Pág. 3 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o no aprobación, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales a) y b) del artículo 10 del Decreto Distrital 016 de 2013 *“Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones”*, le asignaron a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, entre otras, la función de: *“(…) a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad; 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 consignaron 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 de acuerdo con el citado artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación constató que el desarrollo *“La Nueva Estación”*, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%, según visita realizada el 17 de abril de 2017.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.1.3 ibídem, y en concordancia con el literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat aportó a la Secretaría Distrital de Planeación la documentación necesaria para adelantar el trámite de legalización del desarrollo *“La Nueva Estación”*, ubicado en la localidad de Bosa.

Que de conformidad con el numeral 4 del citado artículo, 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 Nueva Estación”*, para continuar y culminar el trámite de legalización mediante Acta suscrita el 11 de septiembre de 2013 y su complemento con fecha de suscripción del 26 de noviembre de 2013.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital del Hábitat informó a través de aviso publicado en el diario *“El Tiempo”* el día 29 de septiembre de 2011, sobre el trámite de legalización del desarrollo *“La Nueva Estación”*.

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 4 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación mediante Auto del 5 de mayo de 2017, dio inicio al proceso de legalización del desarrollo “La Nueva Estación”.

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

Propietario	Instrumento	Folio de matrícula inmobiliaria
Ana Betulia Cantor	Escritura 7826 del 25/11/54 de la Notaria 2 de Bogotá.	50S-40044412
Armando Rodriguez Cantor, Graciela Cantor, Teodolinda Cantor, Luz Marina Rodriguez cantor, Rosa Lilia Rodriguez Cantor	SN del 10/09/1991 Juzgado 22 C.MPAL de Bogotá, adjudicación en sucesión.	50S-40044412

Que de los propietarios de los predios de mayor extensión antes mencionados, no se tiene certeza de su domicilio ni de posibles causahabientes para efecto de enviar la citación con el fin que se hicieran parte dentro del proceso de legalización y hacer valer sus derechos.

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 informó por medio del aviso publicado en el diario “El Nuevo Siglo” el día 19 de mayo de 2017 sobre el trámite de legalización del desarrollo objeto de la presente Resolución. Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

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 Nueva Estación”, por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

Que las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios conceptuaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios para el desarrollo en mención, por medio de los siguientes oficios:

**Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - ESP.** Oficio No. 35300-2016-U&C0093

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 5 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

S-2016-071607 del 23 de marzo de 2016 en el cual se establece la viabilidad para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial) en el desarrollo.

**CODENSA S.A. ESP.** Según oficio No. 03271323 del 21 de octubre de 2013, informa que el asentamiento no presenta afectación por líneas de alta tensión, así mismo indicó que cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica.

**Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ETB ESP.** Mediante Oficio No. GII-D190/2013 CECO R6272 018181 del 08 de octubre de 2013, informa que cuenta con disponibilidad para la prestación del servicio telefónico para el asentamiento desde la Central Telefónica de Bosa.

**Gas Natural Fenosa S.A. ESP.** De acuerdo a Oficio CT No. 10150224-103-2017 del 22 de febrero de 2017 indicó que cuenta con la infraestructura construida y diseñada necesaria para la distribución del servicio en el área urbana, certificando que es viable la prestación del servicio para el asentamiento.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, mediante comunicación No. 2013EE153938 del 17 de noviembre de 2013, informó para el desarrollo La Nueva Estación que:

*“(…) En Atención al oficio de la referencia, le informo que luego de realizar visitas técnicas y consultando las bases cartográficas de la cobertura de áreas protegidas, cartografía oficial de la Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial –MEPOT Decreto 364 de 2013 a los nueve (9) desarrollos para legalización de barrios, se evidenció que en el desarrollo objeto de solicitud NO se encuentra afectando ningún elemento de la Estructura Ecológica Principal (EEP), por lo tanto se considera viable su legalización. Estos son:*

ITEM	LOCALIDAD	NOMBRE DEL DESARROLLO
I	Bosa	LA NUEVA ESTACION
(...)		

(...)

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER mediante el concepto técnico No. 7110 del 4 de diciembre de 2013, ratificado por el oficio No. 2014EE12948 del 24 de septiembre de 2014, para el desarrollo “La Nueva Estación”, en el cual concluyó factible la legalización de la totalidad del desarrollo, presentando las siguientes 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

Continuación de la Resolución No. 1853 DE 21 DIC. 2010 Pág. 6 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

#### “8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Según el Plano Normativo Amenaza por inundación del Decreto 364 de 2013 (Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004); y de acuerdo con las verificaciones efectuadas en el terreno, el desarrollo **La Nueva Estación** no presenta actualmente condiciones de amenaza de inundación por desbordamiento del río Tunjuelo por encontrarse fuera de la categorización de amenaza definida en el plano normativo.
- Para dicho desarrollo no es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación, ya que esta calificación NO tiene condicionamiento alguno en el uso del suelo; en concordancia con el Decreto Distrital 510 de 2010, en su Artículo 3 Define como Concepto Técnico de riesgo al Documento técnico a través del cual la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (actual FOPAE) emite su pronunciamiento sobre la zonificación de amenaza y/o riesgo a nivel de predio para un desarrollo o barrio y se definen los predios o zonas en amenaza alta o riesgo alto que se recomiendan deben ser objeto de restricción o condicionamiento al uso del suelo por éstas condiciones. Incluye las recomendaciones para la ocupación de las zonas expuestas a condiciones de amenaza y/o riesgo bajo y medio.
- Dada la cercanía del río Tunjuelo, se recomienda a la entidad competente, mantener un constante monitoreo geotécnico de los jarillones o en su defecto instalar los equipos necesarios para cumplir con este requerimiento, y en el caso de cualquier novedad como pérdida de material, grietas o filtraciones que se traduciría en un cambio a las condiciones de amenaza y tomar las medidas correctivas del caso, e informar de inmediato a la FOPAE para realizar el seguimiento de la situación.
- Desde el punto de vista de riesgos, el FOPAE considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo y recomienda la implementación de obras para el mejoramiento del sector bajo adecuados lineamientos técnicos, tales como:
  - Por tratarse de un sector ubicado con una topografía de pendiente baja o nula, se recomienda a La Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB adelantar los estudios, necesarios para garantizar que no se presenten reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona, o las medidas de mitigación necesarias para evitar esta problemática en el sector.

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. **1859** DE **21 DIC. 2018** Pág. 7 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

- Se recomienda implementar obras de infraestructura y mantenimiento de las mismas, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras, mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, la pavimentación de las vías y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias.
- Para los predios del desarrollo, cada propietario de las viviendas o infraestructura construida, debe evaluar los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento del actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10(sic) (Decreto 926 de 2010, Decreto 2525 de 2010 y Decreto 092 de 2011).
- Se recomienda a La Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB, desde sus competencias de acuerdo con la Ley 1523 de 2012 en su artículo 42. “Análisis específicos de riesgo y planes de contingencia”, realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de eventos naturales sobre la infraestructura expuesta (Falla funcional de las obras de adecuación hidráulica) y aquellos que se deriven de los daños de las misma en su área de influencia. Con base en este análisis diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia en el sector.
- Se debe acoger la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 1469 de 2010 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (Por el cual se adopta la Microzonificación Sísmica de Bogotá D.C.)
- Se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local que se dé cumplimiento de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística

## 9. OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para la legalización del desarrollo y están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones durante la visita al desarrollo. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base

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. **1850** DE **21 DIC. 2018** Pág. 8 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

*para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberá informar al FOPAE con el fin de realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.*

*El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio.*

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

*Asimismo es responsabilidad especial de cada entidad o autoridad competente del orden central o descentralizado de Bogotá Distrito Capital, o privada que cumpla funciones públicas o preste servicios públicos realizar o exigir, según el caso, análisis de riesgos, planes de contingencia y de medidas de prevención y mitigación en los eventos enumerados en el artículo 16 del Decreto 332 de 2004.”*

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 en el estudio vial realizado al plano de loteo del desarrollo “La Nueva Estación” por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos (remitido mediante memorando No. 3-2017-15293 del 18 de septiembre de 2017 y ampliado mediante memorandos No 3-2017-19654 del 28 de noviembre de 2017, 3-2018-00200 del 5 de enero de 2018 y 3-2018-16236 del 8 de agosto de 2018) y en el memorando No. 2-2017-68023 del 12 de diciembre de 2017 de la Dirección del Taller del Espacio Público, se identificó una posible superposición de la Carrera 78 F y de la Calle 60 sur del plano CU2B51/4-08 (incluidas en el “CUADRO DE MOJONES Y AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO” de dicho plano) con la “ZONA VERDE I” y la “CALLE 70 SUR” del plano B335/4-2, la cual fue desvirtuada por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística mediante memorando 2-2017-11765 del 10 de marzo de 2017 en el cual se indica que: “Se aclara que la aparente sobre posición que se presenta al costado oriental, con el plano B335/4-2 del desarrollo José Antonio Galán, se da por las evidentes inconsistencias cartográficas del citado plano.”

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. **1859** DE **21 DIC. 2018** Pág. 9 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

Que la Dirección de Información, Cartografía y Estadística ratifico el anterior pronunciamiento, mediante memorando No 3-2017-20681, así: *“Con respecto al tema de la sobre posición entre los planos CU2B51/4-08 y 335/4-2 y entre la zona verde I, del plano 335/4-2 y los lotes 19 a 22 de la manzana 1 del desarrollo La Nueva Estación, en proceso de legalización le informamos que la Dirección de Información, Cartografía y Estadística explicó ampliamente en la reunión sostenida el día 7 de diciembre del presente los ajustes realizados en la cartografía sobrepuesta y los inconvenientes que se presentaron, aclarando igualmente que el levantamiento del desarrollo La Nueva Estación se encuentra aceptable cartográficamente.*

*Cabe recalcar que el traslapo que aún persiste, es cartográfico y obedece a la ambigüedad del plano B335/4-2 (data de 1987). Tal como se señaló en la citada reunión, este plano presenta desfase y rotación en su sistema de coordenadas y por tanto es complicado que se ubique en su posición. Por lo cual se considera que no existe traslapo en ese costado.”.*

Que la referida Dirección, mediante memorando 3-2018-07888 del 24 de abril de 2018, señaló que teniendo en cuenta la situación mencionada *“ante la inseguridad técnica planteada, es difícil establecer con precisión la posible invasión de la “Zona Verde I” del plano B335/4-2(...) para este caso es imposible lograr que el levantamiento concuerde en sus linderos, exactamente con el plano en cuestión”.*

Que a su vez, según los análisis efectuados por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y la Dirección del Taller del Espacio Público, en los memorandos citados en el considerando anterior, se identificó que una parte de los lotes 19 a 22 de la manzana 1, en su lindero oriental tiene frente directo a una zona verde marcada en planos Nos. B335/4-2 y B335/4-3 del desarrollo José Antonio Galán, aprobados mediante la Resolución No. 563 del 19 de diciembre de 1988, como se evidencia en la siguiente imagen:

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**

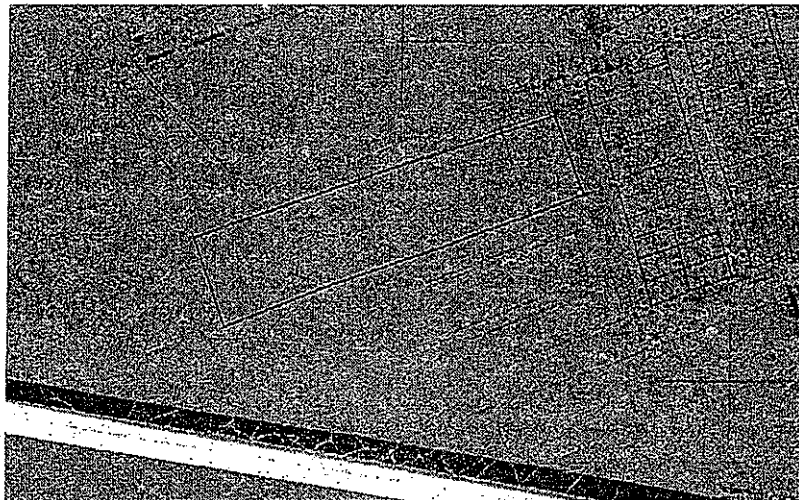


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1853 DE 21 de marzo Pág. 10 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”



Situación de la Nueva Estación frente a Zona Verde I marcada en planos de desarrollo Jose Antonio Galán. Fuente: SDP(2018).



Situación Actual de La Nueva Estación frente a Zona Verde I marcada en planos de desarrollo José Antonio Galán. Fuente: SDP(2018).

Que consultada la cobertura “Lote patrimonio Inmobiliario” de la BDGC, se encontró que la Zona Verde I cuenta con RUPI 1874-93, con “TOMA DE POSESION O APREHENSION” y está identificada como predio “PUBLICO DE CESION” “ZONA VERDE”.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1, 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://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

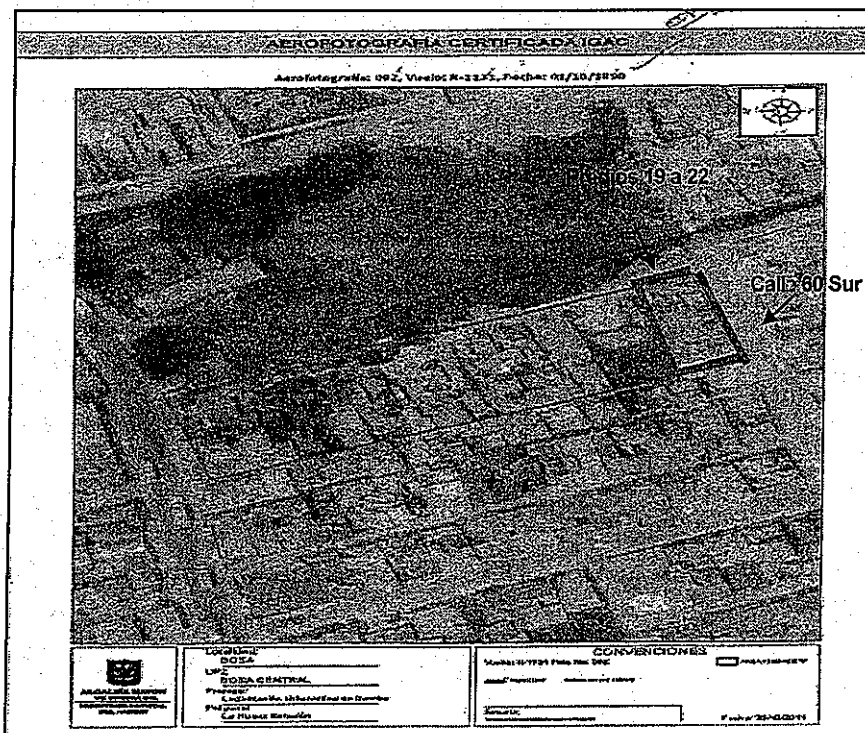
Continuación de la Resolución No. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 11 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

Que el desarrollo “La Nueva Estación” está enfrentado por el costado norte con el Conjunto Residencial La Granjita con plano No. CU2B51/4-08.

Que la actual Carrera 78 F se encuentra marcada e incluida en su totalidad dentro del lindero del plano CU2B51/4-08 (identificada como Carrera 80C en el plano), al igual que la actual Calle 60 sur (Calle 70 en dicho plano).

Que no obstante lo anterior, se evidencia en la Aerofotografía No. 092, vuelo R-1131, con fecha de toma del 01 de octubre de 1.990 certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y en las ortofotos de los años 1.998 y 2.014 según información reportada por el Sistema de Información de Norma Urbana y POT - SINUPOT de la entidad y corroborada en el portal web Mapas Bogotá, que los lotes 19 a 22 de la manzana 1 del desarrollo “La Nueva Estación” han presentado accesibilidad por vía publica, correspondiente hoy día a la calle 60 sur como se observa a continuación:



Ortofoto del año 1990. Fuente: IGAC (1990)

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**

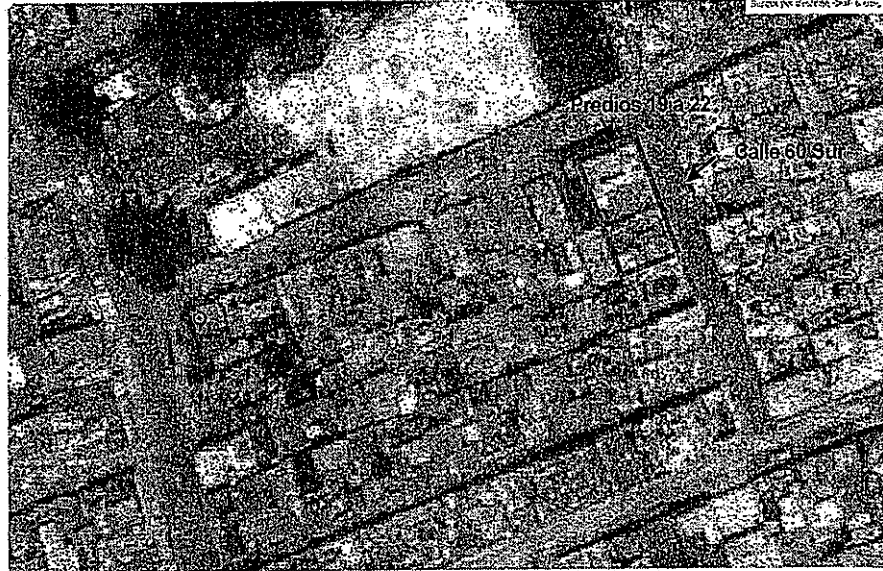


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

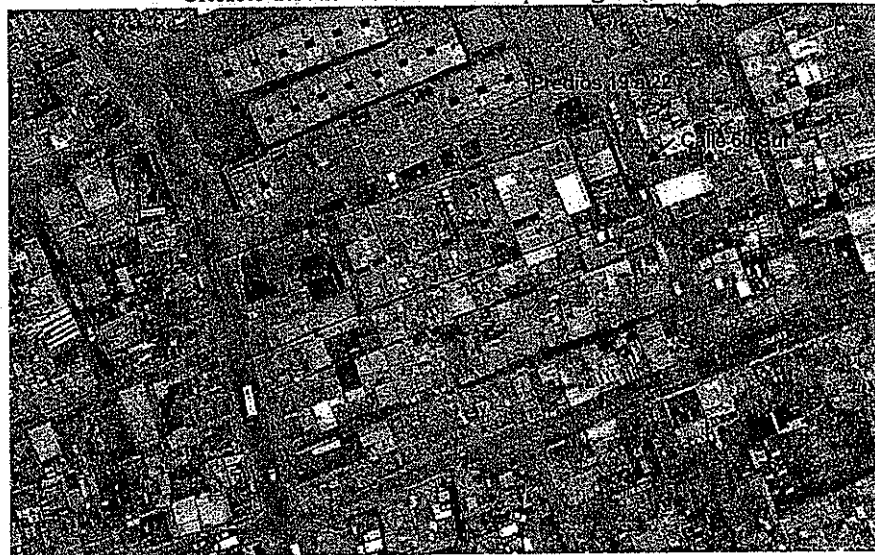
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 12 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”



Ortofoto del año 1998. Fuente: Mapas Bogotá (2018)



Ortofoto del año 2014. Fuente: Mapas Bogotá (2018)

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1, 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 13 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

Que en tanto en la Aerofotografía n.º 092 como en las anteriores ortofotos no se observa la existencia de zona verde que limite con los lotes 19 a 22 de la manzana 1 del desarrollo “La Nueva Estación”. Por el contrario, no solo se observa que dichas imágenes que los predios referidos lindan con una vía pública, sino que además al revisar las Escrituras Públicas 2605, 2606, 2610 y 2611 de 1988 de la Notaria 4 del Circuito de Bogotá presentes en el expediente urbano, correspondientes a los lotes 19 a 22 de la manzana 1, respectivamente, se pudo establecer que, desde el momento de la venta de los predios, esto es en el año 1988, se registró que los mismos contaban con frente a vía pública, correspondiendo en su momento a la carrera 7 y/o calle 14, hoy actualmente la calle 60 Sur.

Que de conformidad con la legislación aplicable en la aprobación de asentamientos humanos informales prima la situación de hecho existente al momento de la legalización, conforme lo disponía la normativa nacional y distrital vigente para la época en que se legalizó el desarrollo José Antonio Galán. Al respecto, el artículo 11 del Acuerdo 7 de 1979 definía la legalización como “*el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva*”. (Subrayas fuera del texto)

Por su parte, el Decreto Distrital 2089 “*Por medio del cual se reglamenta el Proceso de Urbanización por Desarrollo Progresivo*” en el marco del Acuerdo 7 de 1979 establecía en su artículo 10 que:

“**ARTICULO 10.** El proceso de Urbanización por Desarrollo Progresivo en sectores de desarrollo incompleto consiste en el mejoramiento por habilitación, legalización o regularización, al cual deben ser sometidos los asentamientos en los cuales se de una o varias de las situaciones siguientes:

- a. Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos indispensables para la digna subsistencia de los habitantes o que la prestación de aquellos sea insuficiente.
- b. Que el proceso de loteo no haya obtenido aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.
- c. Que no gocen a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones de la Ciudad.”

Frente al procedimiento de mejoramiento por legalización la misma norma establecía en su artículo 12, lo siguiente:

**ARTICULO 12.** El Proceso de Mejoramiento por legalización consiste en la acción coordinada entre urbanizador responsable del Desarrollo y la Administración por la cual aquel, previo el cumplimiento de las obligaciones administrativas, urbanísticas y de saneamiento establecidas por normas, obtendrá

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 14 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

el reconocimiento oficial del asentamiento mediante Resolución expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

En este mismo sentido el artículo 142 del mismo ordenamiento, preveía:

*ARTICULO 142. Los asentamientos al interior del Perímetro de Servicios que a la vigencia del Acuerdo 7 de 1979, presentaban algunas de las situaciones de que habla el Artículo 10 del presente Decreto, serán consideradas como situaciones de hecho y deberán ser sometidas al proceso de mejoramiento por legalización de que habla el Artículo 12 del presente Decreto, independientemente a su localización dentro del referido Perímetro. (Subrayas fuera del texto)*

Que como claramente indica la normatividad transcrita, los efectos del acto de legalización hacen referencia al reconocimiento oficial de un asentamiento existente, a la aprobación de los planos presentados y a la expedición de la reglamentación urbanística correspondiente, lo cual implica necesariamente reconocer necesariamente atender la situación de hecho e incluir el espacio público – malla vial local y áreas de cesión- existentes al momento de la legalización.

Que de acuerdo con lo anterior, y a lo encontrado en el estudio urbano es necesario ajustar los planos B335/4-2 y B335/4-3 del desarrollo José Antonio Galán en cuanto a registrar la situación de hecho existente, esto es identificar la totalidad de la hoy Calle 60 Sur, la cual según los antecedentes citados ha operado como vía desde el año 1988, como lo precisan las escrituras enunciadas líneas arriba. Por ello, se deberá a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística realizar el respectivo dibujo en los planos B335/4-2 y B335/4-3, retirando la marcación que refleja una zona verde y ajustar el cuadro de mojones y cesión de zonas al distrito y eliminando en dicho cuadro el numeral 8 “Zona Verde Cesión Tipo A”. A su vez, se deberá adicionar en el numeral 5 “VÍAS LOCALES PEATONALES, CALLE 60 SUR”, los respectivos mojones y áreas. De tales actuaciones se notificará al DADEP para que realice las correcciones respectivas al Acta de toma de Posesión y demás procedimientos pertinentes.

Que de conformidad con lo expuesto, los lotes 19 a 22 de la manzana 1 del desarrollo “La Nueva Estación” mantendrán la accesibilidad por vía pública, correspondiente hoy a la Calle 60 Sur, como ha venido operando la situación de hecho.

Que la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos mediante el memorando No. 3-2018-16236 del 8 de agosto de 2018, informó que: “(...) procede a modificar el estudio vial frente a los predios 19 a 22 de la Manzana 1 del Desarrollo La Nueva Estación, realizando el señalamiento de una vía sobre la “Zona Verde I” del legalizado José Antonio Galán – Plano B335/4-2, conformando así una vía peatonal tipo V-9 mayor a 8 metros 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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 15 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

*ancho entre líneas de demarcación, frente a los predios en estudio. El resto del estudio vial no sufre modificaciones y es el contenido en el memorando 3-2018-00200. (...)”.*

Que 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. Por lo anterior, el desarrollo “La Nueva Estación” no presenta hecho generador de plusvalía.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, entre los días 8 al 23 de noviembre de 2017 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 26 de octubre de 2017 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 mismo.

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Acuerdo 6 de 1990, en el Decreto Distrital 476 de 2015 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, se encontró viable la legalización del desarrollo “La Nueva Estación” 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 Nueva Estación”, ubicado en la Localidad No. 07 - Bosa y adoptar el Plano No. B51/4-09 que hace parte integral de la presente resolución.

El cuadro de áreas del desarrollo “La Nueva Estación” es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m²)	%

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 N°. **1859** DE **21 DIC. 2018** Pág. 16 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

ÁREA BRUTA	3042.96	100,00
ÁREA UTIL	2749.65	90.36
ÁREA DE CESIÓN	293.31	9.64
Nº. MANZANAS	1	
Nº. PREDIOS	22	

**Parágrafo.** Ordenar a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, que efectúe la incorporación del Plano No. B51/4-09 en la Base de datos Geográfica Corporativa - BDGC, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

**Artículo 2º.** Ordenar a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, adelantar el ajuste de los planos de loteo Nos. B335/4-2 y B335/4-3 del desarrollo José Antonio Galán, aprobado mediante la Resolución No. 563 del 19 de diciembre de 1988, de acuerdo con el trazado vial existente conforme a lo expuesto en la parte motiva. Por tanto, se deberá incorporar en el plano de loteo, el dibujo del trazado de vía peatonal, V-9, Calle 60 Sur y ajustar el CUADRO DE MOJONES Y CESION DE ZONAS AL DISTRITO, de la siguiente forma:

- Eliminar, en el numeral 8- “ZONA VERDE CESION TIPO A” el texto “ZONA VERDE I”, localizado entre los mojones 437A-M24-M25-438-437-, con un área de 243.00 m2.

- Adicionar en el “CUADRO DE MOJONES Y CESION DE ZONAS AL DISTRITO”, en el numeral 5 “VIAS LOCALES PEATONALES, CALLE 70 SUR”, el área de 243 m2 incorporando los mojones y áreas así:

M344-M345-M438-M25-M24-M437-M344, dónde el área total correspondiente será de 728.00 m2.

- Modificar el CUADRO GENERAL - AREAS PARA URBANIZACION en los apartes ilustrados a continuación, los cuales quedarán así:

	CONCEPTO	AREA M2
8	AREA VIAS LOCALES PEATONALES (CESION)	30.136.32
9	TOTAL VIAS LOCALES (7-8)	54.246.32
14	AREA ZONA VERDE CESION TIPO A	14.231.30

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-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. **1859** DE **21 DIC. 2018** Pág. 17 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

## CAPÍTULO II.

### PRIMER NIVEL DE ZONIFICACION, ZONAS DE USO PÚBLICO, AREAS DE CESION - ZONAS VIALES Y SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

**Artículo 3°. Áreas del Primer Nivel de Zonificación.** De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación en el desarrollo “La Nueva Estación”, corresponden a:

**3.1 Zonas Viales.** El Corredor de Movilidad Local de la Calle 63 Sur y las vías locales, se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas.

**Artículo 4°. Áreas de Cesión al Distrito – Zonas Viales.** Las Áreas de cesión al distrito que corresponden con las zonas viales, son las que se encuentran señaladas en el Plano No. B51/4-09 que hace parte integral de la presente Resolución y se relacionan a continuación:

AREAS DE CESION AL DISTRITO		
ITEM	MOJONES	AREA (M2)
CL 63 SUR	1-2-3-12-11-10-1	293.31
TOTAL AREAS DE CESION AL DISTRITO		293.31

**Parágrafo 1.** El urbanizador o la comunidad responsable del trámite de legalización deberá coordinar la entrega de las áreas de cesión destinadas a las vías que hacen parte del desarrollo “La Nueva Estación”.

**Parágrafo 2.** El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. B51/4-09, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 545 de 2016.

**Artículo 5°. Servicios públicos domiciliarios.** A continuación, se citan los conceptos técnicos de viabilidad para la prestación de los servicios públicos del desarrollo “La Nueva Estación”, expedidos por las respectivas empresas prestadoras, los cuales hacen parte integral del expediente urbano; y precisan lo siguiente:

Desarrollo La Nueva Estación  
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

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. **1859** DE **21 DIC. 2018** Pág. 18 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

EAB-ESP-

Mediante concepto No. 35300-2016-U&C0093 S-2016-071607 del 23 de marzo de 2016, la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB ESP remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento “La Nueva Estación”, lo siguiente:

*“(…) Los presentes lineamientos técnicos, de ninguna manera tendrá (sic) validez para cualquier tipo de proyecto urbanístico o uso diferente al señalado, en caso de requerir Disponibilidad de Servicios y Datos Técnicos para otro tipo de desarrollo se deberá dar cumplimiento con lo establecido en el Reglamento de Urbanizadores y Constructores de la EAB-ESP Resolución 0755 del 2014. Por lo tanto constituye autorización para presentar los diseños y NO CONSTITUYE AUTORIZACION para construcción de redes de Acueducto y Alcantarillado o Desarrollo Urbanístico.*

*(…)*

*Se realiza la consulta en la página de SINUPOT para conocer si existe afectación por amenaza y rondas de Río (ZMPA) en este caso por encontrarse en cercanías al río Tunjuelo informa: “Se encuentra en una zona de amenaza por inundación de categoría media y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa y no se encuentran afectados por rondas del río”.*

#### **DATOS TECNICOS PARTICULARES**

*(…)*

*El predio se ubica geográficamente en la Carreras 78F Calle 60 Sur LA NUEVA ESTACION Localidad de Bosa, espacialmente en las coordenadas: por el Este 88.450 por el Norte: 102.600; 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.*

*El desarrollo Barrio – LA NUEVA ESTACION – Ubicado geográficamente en la Carrera 78F Calle 60 Sur, Localidad de Bosa tiene Viabilidad Técnica de Servicios Públicos, y para continuar con el proceso debe tener en cuenta la información que se presenta en este documento y las indicaciones contenidas en el formato FB0301F05 “DATOS TECNICOS GENERALES”, los cuales dan lineamientos en las normas y actividades de diseño.*

#### **ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUIDAS Y PROYECTADAS**

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. **1859** DE **21 DIC. 2018** Pág. 19 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

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

Tipo de Servicio	Estado	Diámetro de la tubería	Localización
Acueducto	1	Ø 6" PVC	Existente por el costado Norte de la Calle 63 Sur.
	1	Ø 3" PVC	Existente por el costado Sur de la Calle 60 Sur.
	1	Ø 3" PVC	Existente por el costado Oriental de la Carrera 78 D Bis A
Alcantarillado Sanitario	1	Ø 8" Concreto	Existente por la Calle 63 Sur
	1	Ø 8" Concreto	Existente por la Calle 60 Sur
	1	Ø 8" Concreto	Existente por la Carrera 78 F
	1	Ø 8" Concreto	Existente por la Carrera 78 D Bis A
Alcantarillado Pluvial	1	Ø 32" C	Existente por la Carrera 78F
		Ø 28" C	Existente por la Calle 63 Sur
		Ø 12" C	Existente por la Calle 60 Sur

(1: Construido, 2: Proyectada, 3: no existe ni está proyectada)

#### **ZONA DE RESERVA AMBIENTAL Y RIESGO**

*La presente certificación 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 Secretaría de Planeación del Municipio (Soacha) o 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 (sic) por la entidad correspondiente.*

*La responsabilidad por el daño que pueda causarse por la materialización el(sic) 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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 20 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, 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).*

- 1. Si el Polígono presenta cambios morfológicos, disposición de escombros, rellenos que 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 (sic) las actuales disposiciones ambientales debe tramitar ante la Secretaría Distrital de Ambiente los permisos respectivos.*

**POSIBILIDADES DE CONEXIÓN A REDES OFICIALES Y LINEAMIENTOS TECNICOS.**

*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.*

*Es de anotar que la existencia real de cada una de las redes mencionadas en esta Viabilidad de Servicio debe ser verificada en terreno.*

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

1859

21 DIC. 2018

Pág. 21 de 35

Continuación de la Resolución No.

DE

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

### 3.1.1 ALCANTARILLADO SANITARIO

Para el drenaje sanitario del desarrollo Barrio LA NUEVA ESTACION de la localidad de Bosa, Área 3052.54 m<sup>2</sup>, conformado por 1 Manzanas, se deberá tener en cuenta:

- Red Ø8" Concreto Existente por la Calle 63 Sur
- Red Ø8" Concreto Existente por la Calle 60 Sur
- Red Ø8" Concreto Existente por la Carrera 78 F
- Red Ø8" Concreto Existente por la Carrera 78 D Bis A

*Nota:* Deberá hacerse la evaluación y revisión de las redes existentes 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 EAAB-ESP NS-085 "Criterios 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.

### 3.1.2 ALCANTARILLADO PLUVIAL

Para el drenaje Pluvial del desarrollo Barrio LA NUEVA ESTACION de la localidad de Bosa, Área 3052.54 m<sup>2</sup>, conformado por 1 Manzanas, se deberá tener en cuenta:

- Red Ø32" Concreto Existentes por la Carrera 78F
- Red Ø28" Concreto Existente por la Calle 63 Sur
- Red Ø12" Concreto Existente por la Calle 60 Sur

*Nota:* 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 EAAB-ESP, NS-085 "Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado".

Se deberá verificar la existencia de sumideros, en caso de no existir, 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 de Alcantarillado" y NS-047 "Sumideros".

(...)

### 3.2 ACUEDUCTO

Para el suministro del desarrollo Barrio LA NUEVA ESTACION Área 3052.54 m<sup>2</sup>, de la localidad de Bosa, conformado por 1 Manzanas, cuenta con las siguientes redes:

- Red de Ø6" PVC Existente por el costado Norte de la Calle 63 Sur
- Red de Ø3" PVC Existente por el costado Sur de la Calle 60 Sur
- Red de Ø3" PVC Existente por el Oriental de la Carrera 78 D Bis A

*Nota 1:* Construir perimetralmente en 4" las redes sobre la Carrera 78F entre las Calles 63 Sur y 60 Sur y Sobre la Calle 60 Sur entre las Carreras 78F y 78 D Bis A.

*Nota 2:* Prolongar la red en 4" sobre la Calle 63 Sur entre las Carreras 78F y 78 D Bis A.

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 el Urbanizador 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 Urbanizador.

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 deberá proyectar la renovación y el redimensionamiento de la red aumentando el diámetro de tal forma que se cumpla con la exigencia antes mencionada.

El constructor deberá informar a la Empresa el número de pisos y de unidades con que contará el proyecto y la licencia de construcción, con el objeto de que la EAB-ESP revise la capacidad hidráulica de las redes de acueducto existentes, definiendo los parámetros de presión, caudal y continuidad del servicio, a través de las respectivas mediciones en terreno durante 24 horas, de acuerdo a lo establecido en el CCU sobre condiciones mínimas de prestación del servicio. Pese a la información contenida en este recuadro, las condiciones de servicio están supeditadas al tipo de proyecto que se prelehda desarrollar en el predio, ya que pueden requerirse refuerzos adicionales a las redes existentes.

(...)"

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1859

21 DIC. 2018

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 22 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

<b>CODENSA</b>	<p>Mediante oficio No. 03271323 del 2013/10/21, la empresa CODENSA ESP emitió concepto para el desarrollo “La Nueva Estación”, informando:</p> <p><i>“(…) luego de realizar visita técnica a los nueve desarrollos relacionados que cursan trámite de Legalización Urbanística,(…)</i></p> <p><i>Para los demás desarrollos y lotes no afectados por Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica, existe disponibilidad inmediata para la prestación del servicio público de energía.</i></p> <table><tr><th>Localidad</th><th>Desarrollo</th><th>Concepto</th></tr><tr><td>Bosa</td><td>La Nueva Estación</td><td>No existe afectación</td></tr><tr><td>(...)</td><td></td><td></td></tr></table> <p>(...)”</p>	Localidad	Desarrollo	Concepto	Bosa	La Nueva Estación	No existe afectación	(...)		
Localidad	Desarrollo	Concepto								
Bosa	La Nueva Estación	No existe afectación								
(...)										
<b>ETB</b>	<p>Mediante Oficio No. GII-D190/2013 CECO R6272 018181 del 08 de octubre de 2013, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo “La Nueva Estación”:</p> <p><i>“(…) La prestación del servicio de telecomunicaciones para el proyecto del asunto y que se relacionan a continuación, puede hacerse desde las Centrales Telefónicas incluidas en el mismo:</i></p> <table><tr><th>DESARROLLO</th><th>CENTRAL TELEFONICA</th></tr><tr><td>LA NUEVA ESTACION</td><td>BOSA</td></tr><tr><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 de 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>	DESARROLLO	CENTRAL TELEFONICA	LA NUEVA ESTACION	BOSA	(...)				
DESARROLLO	CENTRAL TELEFONICA									
LA NUEVA ESTACION	BOSA									
(...)										

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. **1859** DE **21 DIC. 2018** Pág. 23 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

		<p>La construcción de la red estará sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto debe informarse oportunamente a la empresa para planear el aprovisionamiento de la infraestructura. El proyecto debe contar con la aprobación de la SDP a través de sus Curadurías Urbanas.</p> <p>(...)”.</p>		
		<p>Mediante oficio CT No.10150224-103-2017 del 22 de febrero de 2017, la empresa GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “La Nueva Estación”:</p> <p>“(…)”</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>		
GAS NATURAL		<table border="1"><tr><td><b>DESARROLLO</b></td></tr><tr><td><b>LA NUEVA ESTACION</b></td></tr></table> <p>El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas (sic) tensión y áreas sin legalizar, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P. de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio. Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P. en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de</p>	<b>DESARROLLO</b>	<b>LA NUEVA ESTACION</b>
<b>DESARROLLO</b>				
<b>LA NUEVA ESTACION</b>				

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 24 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

	<i>redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, decreto 190 de 2004). Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de Mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio. (...)”</i>
--	--

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

### CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS

**Artículo 6°. Zonificación y tratamientos.** El área comprendida por el desarrollo “La Nueva Estación”, queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística dispuesta en el Acuerdo 6 de 1990:

Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General 03, Código A-RG-03-3C/5C.

**Artículo 7°. Régimen de Usos.** Los usos permitidos para los predios desarrollables son los que se señalan en el siguiente cuadro:

Para todo el desarrollo				
CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A- ARG-03-3C Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 03	Especializada	Residencial General	Vivienda	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Comercio de cobertura local clases IA y IB</li><li>▪ Institucional de Influencia local Clase I</li></ul>

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. **1859** DE **21 DIC. 2018** Pág. 25 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

Para los predios con frente a la Calle 63 Sur				
CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A- ARG-03-3C/5C Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 03	Especializada	Residencial General	Vivienda	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Comercio de cobertura local clases IA y IB</li><li>▪ Comercio de cobertura Zonal II A</li><li>▪ Institucional de Influencia local Clase I</li></ul>

**Artículo 8°. Intensidad de los usos.** La intensidad de usos de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, en especial el Decreto Distrital 325 de 1992, modificado por el Decreto Distrital 259 de 2004, y el Decreto Distrital 735 de 1993, son los siguientes:

#### 8.1. Uso Principal: Vivienda

Tipo de Edificación: Unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.

Se puede desarrollar. En obras nuevas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

#### 8.2. Usos Complementarios:

##### 8.2.1. Comercio local (Clase IA).

Se consideran como destinadas al comercio local de primera necesidad, las siguientes actividades, siempre y cuando se desarrollen en un área de ocupación no mayor a 100 m<sup>2</sup> por predio, incluidos los anexos necesarios tales como baños de servicio, cuartos de preparación, inyectología, cuartos de depósito, y similares. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

##### 8.2.1.1. Venta de bienes.

- a.) Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor tales como fruterías, panaderías, productos lácteos, expendio de carnes y pescado, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, estos últimos sin consumo, tiendas de esquina y similares.

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 26 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

- b.) Venta de artículos varios de consumo doméstico tales como: droguerías, perfumerías, papelerías y similares.

#### 8.2.1.2. Venta de Servicios.

- a.) Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salón de belleza, agencias de lavandería y tintorerías, remontadoras de calzado y similares.
- b.) Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterías y similares.
- c.) Elaboración casera de galletas, ponqués, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.

#### 8.2.2. Comercio local (Clase IB)

Se considera como destinadas al comercio local de consumo doméstico, las siguientes actividades, siempre que su área de ocupación no exceda a 40 m<sup>2</sup> a saber:

- a.) Ventas al detal, en almacenes no especializados, de artículos tales como: prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares.
- b.) Videotiendas y similares.
- c.) Reparación de artículos de radio, televisión y similares.

Dentro de los grupos de comercio local, quedan excluidas todas las actividades relacionadas con venta de bienes y servicios para automóviles y autopartes.

#### 8.2.3 Comercio Clase II A (Comercio Zonal Menor Impacto).

Incluye las actividades pertenecientes al comercio local, que se desarrollen en áreas de ocupación mayores a las establecidas para tal fin y además las siguientes actividades:

##### 8.2.3.1 Venta de Bienes.

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

1859

21 DIC. 2018

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 27 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

- a.) Venta de alimentos y bebidas en supermercados y similares.
- b.) Venta de textiles tales como: almacenes de ropa, telas, paños, cortinas, tapetes, encajes, lanas y similares.
- c.) Venta de calzado y artículos de cuero tales como: carteras, chaquetas y similares.
- d.) Venta de artículos de la industria de la madera tales como: almacenes de muebles y similares.
- e.) Venta de artículos cerámicos, plásticos, metálicos, de vidrio y similares.
- f.) Venta de artículos electrodomésticos, lámparas y similares.
- g.) Venta de artesanías, joyas, relojerías, platerías, adornos, porcelanas, antigüedades, tiendas de arte, marqueterías.
- h.) Venta de artículos para oficina.
- i.) Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y similares.
- j.) Venta de artículos de la industria fonográfica.

#### 8.2.3.2 Venta de Servicios.

- a.) Servicios financieros: sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, casas de cambio, bolsas de valores y similares.
- b.) Servicios educativos: centros de enseñanza y capacitación complementaria (distintos a los establecimientos de educación escolarizada o formal).
- c.) Servicios técnicos de mantenimiento y reparación de: instalaciones y artículos del hogar, uso doméstico y similares.
- d.) Instalaciones y artículos de equipos de oficina y similares.

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 28 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

- e.) Venta de chance.
- f.) Exhibición y puntos de venta al detal de artículos y acabados para la construcción.

#### 8.2.4 Institucional de influencia local (Clase I)

Usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata.

- Asistenciales: Centros de salud, dispensarios, salacunas y centros comunales.
- Educativos: Guarderías y Jardines Infantiles.
- Seguridad: Centros de Atención Inmediata (CAI).
- Culto: Capillas de barrio y salas de culto

**Parágrafo 1.** Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

**Parágrafo 2.** En los casos en que se adquieran o se cedan predios adicionales para zonas públicas, éstos se destinarán a los sistemas recreacional público y/o de equipamiento comunal público, y podrán desarrollar los usos previstos en el artículo 429 del Acuerdo Distrital 6 de 1990.

#### Artículo 9º. Normas específicas.

**9.1. Alturas.** La altura permitida es como a continuación se describe:

ANCHO DE VIA	AREA DEL LOTE	
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 Pisos	

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

1859

21 DIC. 2018

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 29 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos
--------------------------	---------	---------

**9.2. Antejardines.** No se exigen.

**9.3. Paramentación.** En los casos en que se señalen áreas de reserva por vías locales, o por cualquier otro elemento del primer nivel de zonificación, el paramento es el demarcado como límite del mismo, y no se permiten avances sobre este.

**9.4. Área y frente mínimo de lote.**

Área Mínima: 60,0 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 5,0 metros.

Los predios existentes que cuente con áreas y dimensiones menores a las indicadas en el presente artículo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo; no obstante, deberán acogerse a las demás normas contenidas en el presente acto administrativo.

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

**9.5. Aislamientos.**

Lateral: No se exige.

Posterior: 3,0 metros, a partir del segundo piso.

**9.6. Voladizos.**

Los predios que forman parte del desarrollo objeto del presente acto administrativo, se registrarán por lo establecido en el artículo 24 del Decreto Distrital 735 de 1993 (Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas), así:

ANCHO DE VÍA	DIMENSIÓN MÁXIMA
Menores de 10,00 metros	0,60 metros
Mayor de 10.00 metros a 14.99 metros	0.80 metros

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 30 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

15.00 metros a 21.99 metros	1.0 metros
-----------------------------	------------

Se deberá dar cumplimiento a las especificaciones técnicas establecidas por el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) y las normas exigidas para las redes aéreas de teléfonos.

**9.7. Estacionamientos.** Se permiten en lotes individuales, si las especificaciones de las vías y el frente de los lotes lo permiten. Las cuotas mínimas de estacionamientos son las establecidas para el sector de demanda D, de acuerdo con lo dispuesto en el literal del “Cuadro No. 1 – EXIGENCIA DE CUPOS DE PARQUEO” del Decreto Distrital 321 de 1992.

**Parágrafo.** Los aspectos no contemplados en la presente resolución, se regirán por lo previsto de manera general en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, sus decretos reglamentarios, y demás normas aplicables sobre la materia.

**9.8. Subdivisiones:** No se permiten

**9.9. Sótanos y Semisótanos:** No se permiten

#### CAPITULO IV

#### OBLIGACIONES DEL TITULAR Y COMUNIDAD RESPONSABLE

**Artículo 10°. Obligaciones.** Son obligaciones del titular y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan.

10.1 Verificar la construcción y posterior cesión al Distrito Capital de la malla vial local en el área objeto de legalización, la cual se deberá ajustar a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes sobre la materia. Dichas vías se encuentran consignadas en el plano del desarrollo que hace parte integral de la presente resolución.

10.2 Entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – (DADEP), el dominio de los bienes destinados 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.

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 31 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

- 10.3 Adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en el/los respectivos folios/s de matrícula inmobiliaria.
- 10.4 Cancelar los derechos de conexión a las redes de servicios públicos de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.
- 10.5 Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).
- 10.6 Colaborar armónicamente con la Alcaldía Local de Bosa para que se de cumplimiento a los artículos 135, 136 y 140 de la Ley 1801 de 2016, en el sentido de exigir licencia urbanística a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, que se adelanten los trámites administrativos correspondientes ante las eventuales infracciones urbanísticas.
- 10.7 Protocolizar y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Artículo 11°. Licencia de urbanización y/o construcción.** La presente Resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto Nacional 1203 de 2017.

Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y las establecidas en el presente acto administrativo, y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento de conformidad con lo previsto por la Ley 1848 de 2017 en lo pertinente, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen o sustituyan, así como la Resolución 205 de 2007 “*Por la cual se expiden las normas específicas para el reconocimiento de la existencia de viviendas en Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) de Mejoramiento Integral o en predios con tratamiento de Mejoramiento Integral*”, modificada por la Resolución 0854 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR 10 y el Decreto Distrital 523 de 2010 “*Por medio del cual se adoptó la microzonificación sísmica del Distrito Capital*”.

Los titulares de los derechos de dominio o los poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante los curadores urbanos con jurisdicción en el Distrito Capital; o el respectivo reconocimiento de la existencia de edificaciones de acuerdo con las normas aplicables de la Ley 1848 de 2017.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1, 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 32 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

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

**11.3. 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.

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

Área del Desarrollo	Área Neta	Área y % exigido de zonas verdes o comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. de lotes
3042.96 m2	3042.96 m2	517.30 m2 (17%)	0.0 m2	517.30 m2 (17%)	22

**11.5. 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.

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

**11.6. Entrega de las zonas de cesión destinadas al uso público.** Es obligación del titular entregar materialmente y transferir al Distrito Capital por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, el dominio de las cesiones destinadas al uso público o transferir al Distrito Capital los derechos de posesión sobre las áreas usadas por la comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.

**11.7. 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 el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 33 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

## CAPÍTULO V. DE LA HABILITACIÓN.

**Artículo 12°. Acciones prioritarias.** Conforme al diagnóstico del desarrollo “La Nueva Estación”, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

**12.1. Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público.** Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de la presente legalización, 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.

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

**12.3. 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.

El desarrollo presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 517.30 m<sup>2</sup>; por lo cual, según los resultados del estudio zonal, se deberán adelantar las acciones que permitan identificar áreas para suplir el mencionado déficit, las cuales 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, de conformidad con el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015.

**12.4 Acciones de control urbano.** Es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Bosa, adelantar acciones de control urbano. 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.

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. 1859 DE 21 DIC. 2018 Pág. 34 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

## CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES VARIAS.

**Artículo 13°. Participación en Plusvalía.** 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 el Tratamiento de Mejoramiento Integral no son generadoras del efecto plusvalía por cuenta de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. En consecuencia, el desarrollo “La Nueva Estación” no presenta hecho generador de plusvalía.

**Artículo 14°. Predios sometidos a procesos de desarrollo.** Los predios no desarrollados con área igual o superior a 800 M2 se excluirán de la legalización, y su manejo urbanístico y arquitectónico se adelantará de conformidad con las normas del Tratamiento de Desarrollo, contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 ó por las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen y demás normas concordantes; igualmente, esta disposición se tendrá en cuenta para los predios producto de englobe y se deberá dar cumplimiento a lo señalado en los conceptos técnicos emitidos por las diferentes empresas de servicios para la posibilidad de prestación del servicio público.

**Artículo 15°. 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 16°. 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 responsable del trámite, a la Junta de Acción Comunal del desarrollo José Antonio

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. **1859** DE **21 DIC. 2018** Pág. 35 de 35

“Por la cual se legaliza el Desarrollo LA NUEVA ESTACION, ubicado en la Localidad No. 07 BOSA, en el Distrito Capital”

Galán y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en la forma prevista en la Ley 1437 de 2011 y en los términos del artículo 32 del Decreto Distrital 476 de 2015.

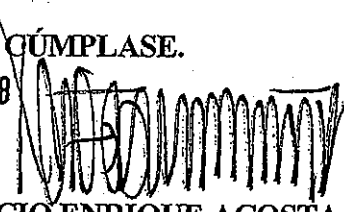
A su vez, se comunicará a la Alcaldía Local de Bosa y a la Inspección de Policía de la Localidad de Bosa.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y se informará mediante 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, para que los terceros e interesados tengan la oportunidad de intervenir conforme consideren en derecho.

**Artículo 17°. Vigencia y Recursos.** La presente Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá, D.C., **21 DIC. 2018**

  
**MAURICIO ENRIQUE ACOSTA PINILLA**  
Secretario Distrital de Planeación (E)

**Revisión Técnica:**

Mauricio Enrique Acosta Pinilla. Subsecretario de Planeación Territorial. ✓

Glenda Amparo Luna Saladen. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. *GL*

**Revisión Jurídica:**

*PA* Camilo Cardona Casis. Subsecretario Jurídico.

Miguel Henao Henao. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos *MA*

Giovanni Perdomo Sanabria. Abogado Contratista SDP. *GA*

Maria Fernanda Peñaloza. Abogada Subsecretaría Jurídica.

**Proyectó:**

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

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**

