

RESOLUCIÓN No. 0873 DE 2025
(27 de mayo de 2025)

“Por la cual se legaliza el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, ubicado en la localidad No. 18 de Rafael Uribe Uribe, del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, los literales h y n) del artículo 5º del Decreto Distrital 432 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

1. Marco normativo aplicable y competencia

Que el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala que la legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración distrital reconoce la existencia de un asentamiento humano, se aprueban los planos y se expide la reglamentación urbanística respectiva.

Que mediante el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020 y el Decreto Nacional 1470 de 2024, se regularon las condiciones y procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social.

Que de conformidad con el artículo 17 de la Ley 2044 de 2020, es obligación de los municipios y distritos iniciar los procesos de legalización y regularización urbanística de los asentamientos humanos, que permitan reconocerlos como barrios legalmente constituidos.

Que la Secretaría Distrital de Hábitat presentó la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado No. 1-2020-53570 del 10 de noviembre de 2020; por tanto, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones vigentes al

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

momento de su radicación, es decir, las establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado mediante Decreto Nacional 149 de 2020.

Que para la época de la radicación del trámite de legalización del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” se encontraba vigente el Decreto Distrital 190 de 2004 – Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que el Distrito Capital adoptó mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad y, en consecuencia, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., a su modificación y posterior compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan, sin perjuicio del régimen de transición previsto en el mencionado decreto de revisión.

Que el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, define la legalización como “(...) *el instrumento mediante el cual se reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad urbanística y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y que se ha constituido sin licencia de urbanización o que aun cuando la obtuvo no se ejecutó. (...) La legalización aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas de los comprometidos en su desarrollo. (...)*”

Que la Secretaría Distrital de Hábitat presentó la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante los radicados 1-2019-34597 del 23 de mayo de 2019 y 1-2020-53570 del 10 de noviembre de 2020; no obstante, solo con este último se entiende que el trámite fue radicado en legal y debida forma. En consecuencia, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones vigentes al momento de su radicación, es decir, las establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y su modificación mediante Decreto Nacional 149 de 2020.

Que el mencionado Decreto Distrital 555 de 2021 entró a regir a partir del 30 de diciembre de 2021; no obstante, su artículo 596 establece el siguiente régimen de transición:

“(...) Artículo 596. Trámites de legalización, regularización y formalización. Las solicitudes de legalización, regularización y formalización urbanística serán tramitadas y resueltas con

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Sin perjuicio de que exista orden de legalización para un desarrollo dada por el Acuerdo 6 de 1990. (...)

Que en virtud del artículo 596 del decreto ídem, los propietarios y/o poseedores de los predios involucrados, suscribieron el Acta del 13 de julio de 2023 mediante la cual manifestaron su solicitud expresa de acogerse a las disposiciones urbanísticas del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, conforme a lo anterior, el marco urbanístico normativo aplicable a la actuación administrativa de que trata la presente resolución corresponde al Decreto Distrital 555 de 2021.

Que de conformidad con lo establecido por el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021 se realizó el día 13 de julio de 2023, un taller informativo con la comunidad en el que se socializaron el Estudio Urbano y la propuesta de las disposiciones urbanísticas aplicables al desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” a la comunidad del asentamiento.

Que, en una interpretación sistemática y armónica de las disposiciones transcritas, se concluye que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá reconoce que los procesos de legalización que se adelanten en la ciudad deben cumplir con las condiciones exigidas por las normas de orden nacional y distrital aplicables.

Que, a la Subdirección de Barrios de 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 g) y h) del artículo 19 del Decreto Distrital 432 de 2022 le asignan a la Subdirección de Mejoramiento Integral (antes Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios) de la Subsecretaría de Planeación Territorial, entre otras, las siguientes funciones: “(...) g) Adelantar el proceso de adopción de legalización y formalización urbanística, h.) Elaborar estudios para legalización y/o formalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal”.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2020-53570 del 10 de noviembre de 2020, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, ubicado en la localidad de Rafael Uribe Uribe.

Que dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se anexaron los siguientes documentos:

- 2.1. Copias de certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y/o recibos de pagos impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa de los predios objeto de legalización.
- 2.2. Aerofotografías No. 103 del vuelo SAV-415 del 6 de febrero de 1998 y No. 45 del vuelo C-2717 del 16 de febrero de 2004, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que evidencian la existencia del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”.
- 2.3. Acta suscrita el 18 de octubre de 2018 en la que 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 CUMBRE SECTOR ARRAYANES”.
- 2.4. Plano de levantamiento del loteo actual.

3. Evaluación de la documentación.

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 10 de febrero de 2017 y del 11 de mayo de 2021, concluyendo que el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 83,3% y 100%, respectivamente.

Que, una vez analizada la documentación allegada por la Secretaría Distrital del

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Hábitat, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, encontró procedente dar inicio al proceso de legalización del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, en consecuencia, expidió el Auto de Inicio del 20 de octubre de 2021.

3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el estudio jurídico catastral adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que reposa en el expediente urbano del radicado 1-2020-53570 del 10 de noviembre de 2020, se identificó como propietarios del predio de mayor extensión a las siguientes personas:

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO
María Stella Prieto	Escritura Pública 4296 del 04/12/1959 de la Notaría Primera de Bogotá	50S-324592
Luz Nelly Arévalo Prieto	Escritura Pública 4657 del 13/06/1989 de la Notaría Veintinueve de Bogotá	50S-40018776

Que a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación citó a los propietarios de los predios en mayor extensión, cuya dirección aparece registrada en el expediente, para que comparecieran, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, mediante los siguientes oficios:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia
2-2021-94444	200052217	María Stella Prieto	Carrera 12 D No. 16-23 Sur

Que, revisado tanto en el estudio jurídico como el expediente urbanístico, no se encontró dirección de correspondencia de la señora Luz Nelly Arévalo Prieto, por lo tanto, en aplicación de lo señalado en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, se publicó un aviso en la página web de esta Secretaría, desde el 16 de noviembre de 2021 por un periodo de 10 días hábiles, en el cual se les informó a los propietarios de mayor extensión del Desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberán hacerse parte dentro del mismo.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que esta secretaría comunicó a los terceros determinados e indeterminados que tuvieran interés en la actuación administrativa o que pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del trámite, mediante publicación de un aviso en el diario “*Nuevo Siglo*” el día 3 de diciembre de 2021.

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 CUMBRE SECTOR ARRAYANES*”, por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

4. Conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios.

4.1. Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

Que las empresas de servicios públicos conceptuaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios para el desarrollo, así:

Desarrollo LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
EAAB – ESP	<p>Mediante concepto No. 3433002 - S-2025-053047 del 17 de febrero de 2025 la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAAB-ESP remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento “<i>LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES</i>” lo siguiente:</p> <p><i>“(…) nos permitimos actualizarla información sobre la Viabilidad de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para el Desarrollo LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES de la Localidad 18 de Rafael Uribe, localizado en las Planchas L-69 de Alcantarillado y 246-II-B-16 de Acueducto, entre coordenadas aproximadas EMax.=97.100 EMin.=97.000 NMax.= 93.550 NMin.= 93.450 según el polígono enviado; a continuación se definen las siguientes observaciones:</i></p>

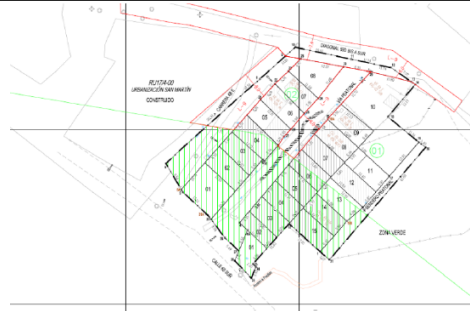
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



PLANO DE LOCALIZACION

- **El Acueducto ha evaluado la posibilidad real con la visita a terreno y técnica con la investigación en el Sistema de Información Geográfica de la Empresa para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial, concluyendo que es **VIABLE** para los predios que componen el Desarrollo, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:**
- **El Desarrollo no presenta en el plano anexo la proyección del corredor vial definido como vía peatonal (Carrera 6 A y/o Carrera 4B) y/o espacio público.**
- **El Desarrollo no presenta en el plano anexo la proyección del corredor vial definido como sendero peatonal y/o espacio público, que permita a la Empresa de Acueducto, la prestación de los servicios por el sendero.**
- **Por lo anterior, una vez sea incorporada la proyección de los segmentos viales y/o los espacios públicos, favor hacer llegar el plano de loteo con lo solicitado a la Empresa de Acueducto.**

Para la operación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, se deberá garantizar corredores libres cuyos anchos mínimos se definen en las normas del Acueducto de Bogotá NS-139.

Los anchos libres del derecho de vía propuesto tienen por objeto el acceso para la construcción e ingreso de equipo y/o funcionarios para el mantenimiento y operación general de las líneas de acueducto y alcantarillado, los anchos libres del derecho de vía son los siguientes:

REQUISITOS PARA LA DETERMINACION DEL ANCHO MINIMO DEL DERECHO DE VIA EN REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO NS-139
Tabla 1. Ancho de áreas libres propuesto 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)
--	---	---	---

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

6 < 16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7

- El ancho mencionado es una (sic) 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 especialmente para los callejones solicitados en la presente regularización.
- La Secretaría de Planeación Distrital debe realizar la consulta ante la Secretaría Ambiental como ente competente, acerca de la existencia de cuerpos de agua, que no cuenten con la respectiva delimitación de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental con el fin de incorporarlas en el desarrollo **LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES** teniendo en cuenta las normas ambientales respectivas en virtud del Decreto 555 de 2021, respetando las delimitaciones establecidas para estas zonas de manejo ambiental.
- Las afectaciones viales serán definidas por la **SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN –S.D.P.**
- 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 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.
- Igualmente, se precisa aclarar que esta viabilidad de redes se expide única y exclusivamente para el Desarrollo **LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES**, los predios de mayor extensión sin desarrollar deberán solicitar la Disponibilidad de Servicios acorde a la Resolución 0755 de 2014.
- Es importante dejar en claro, que para la prestación del servicio alcantarillado, los usuarios deberán adecuar sus instalaciones hidrosanitarias internas en concordancia con lo estipulado en el **CONTRATO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO** que en su Cláusula 13, numerales 6, 20 y en la **Cláusula 57, ANEXO TECNICO** se expresa "(..) **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**

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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"

- (...)

Igualmente, es importante tener en cuenta las notas que se describen a continuación:

Notas:

1. (...)
2. ***Está disponibilidad de servicio queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zonas de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico o alguna restricción de índole ambiental, de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE) hoy IDIGER, en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de Octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá y concepto favorable del DAMA hoy (SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE) SDA en los predios con rondas hidráulicas. La presente certificación de posibilidad de servicios se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de tres (3) años a partir de la fecha de su expedición.***
3. ***Para la aprobación de los diseños de Redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante Resolución por parte de la SDP. No se dará servicio a los predios que algún motivo resulten afectados en la Resolución de Legalización, expedida por la SDP.***

(...)"

Que el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 establece que los suelos de protección comprenden zonas dentro de áreas urbanas, rurales o de expansión urbana que, debido a sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o por constituir áreas de amenaza y riesgo no mitigable para asentamientos humanos, tienen restringida su urbanización. En este contexto, el acceso a servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado se condiciona al cumplimiento de la normativa nacional y distrital, y a la ausencia de restricciones de urbanización derivadas de la ubicación del inmueble en zonas de riesgo no mitigable, en concordancia con la citada ley.

La decisión sobre la viabilidad de suministrar servicios públicos en áreas identificadas de alto riesgo recae en la administración municipal, la cual debe fundamentarse en estudios

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	<p>técnicos de riesgo elaborados por entidades especializadas como el IDIGER. Esto asegura que cualquier proceso de legalización y posterior prestación de servicios se ajuste a criterios de seguridad jurídica y técnica, respetando las directrices del ordenamiento territorial local y las evaluaciones de riesgo realizadas por las autoridades competentes.</p> <p>Que para el desarrollo objeto de legalización, el concepto favorable emitido por el IDIGER, detallado en el numeral 4.2 del presente acto administrativo declara factible la legalización aun con la identificación de zonas en amenaza media y alta, así como la de un predio en condición de riesgo alto mitigable, y en esa medida cumple con la condición de prestación del servicio establecida por la empresa de acueducto en su concepto. La referencia de 'alto riesgo' en la condición manifestada según concepto de la EAAB remitido, debe considerarse bajo la valoración integral del riesgo para el desarrollo en su conjunto y las medidas de mitigación del riesgo definidas por la entidad competente -IDIGER-, en el concepto técnico No. CT-9064 del 20 de diciembre de 2022 (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT-8504 del 22 de mayo de 2019, que a su vez actualiza la adenda No. 1 CT-8639 del 13 de agosto de 2019), para el desarrollo "LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES".</p> <p>Que, en conclusión, la factibilidad de la prestación del servicio por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado se supedita a la viabilidad de las condiciones y definiciones técnicas de riesgo y amenaza establecidas por el IDIGER que permiten la legalización del asentamiento, y no a una prohibición definitiva ante la identificación de zonas de riesgo y/o amenaza.</p>
ENEL Codensa	<p>Mediante oficio No. 08433793 del 14 de octubre de 2020, la Empresa de Energía ENEL CODENSA, remite el concepto técnico para el proceso de legalización urbanística, indicando:</p> <p><i>"Hemos recibido su comunicación mencionada en el asunto, mediante la cual solicita el concepto técnico de afectación por líneas de Alta Tensión para el desarrollo La Cumbre Sector Arrayanes, al respecto nos permitimos informar que una vez verificado nuestro sistema de información, se puede conceptuar que NO existe afectación por Líneas de Alta Tensión para el barrio La Cumbre Sector Arrayanes de la Localidad de Rafael Uribe Uribe.</i></p> <p><i>Dado lo anterior, Enel Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector. (...)"</i></p>
ETB	<p>Mediante concepto No. GRD-EOI 1245 2020 del 06 de octubre de 2020, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo "LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES" que:</p> <p><i>"(...) Hemos recibido el requerimiento de la referencia y en atención al mismo nos permitimos informar:</i></p> <p><i>- ETB como líder en la prestación de servicios de telecomunicaciones cuenta con</i></p>

	<p><i>la capacidad tecnológica para ofrecer los servicios de: Voz, Internet, TV orientados al segmento masivo y soluciones de datos y conectividad entre otros para el segmento corporativo.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.</i> - <i>Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor - Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST).</i> - <i>El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones — RITEL - en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.</i> - <i>ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad Distrito Capital.</i> - <i>La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (...)”</i>
VANTI - GAS NATURAL	<p>Mediante oficio CT No. 10153620-0616-2024 del 16 de diciembre de 2024 la empresa de gas natural VANTI S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”:</p> <p><i>“(...) Vanti S.A. ESP., 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 puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística</i></p>

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona. La información incluida en los planos entregados es de carácter esquemático y orientativo, por lo que las condiciones reales de operación deben ser confirmadas en campo mediante el acompañamiento en obra y la realización de pequeñas excavaciones exploratorias (Apiques, Identificación de red de servicios), las acometidas domiciliarias no se encuentran registradas en los planos, pero su localización corresponde a la línea perpendicular entre el anillo de red de gas y el centro de medición; su profundidad inicia desde la TEE en 50 cm y disminuye progresivamente hasta el punto de conexión con el centro de medición. Las redes de gas natural son construidas de acuerdo con la normativa técnica colombiana NTC-3728, sin embargo, debido a intervenciones posteriores realizadas por otras empresas de servicios o entidades que intervienen el espacio público, las condiciones iniciales constructivas, como profundidad y existencia de cinta de señalización, pudieron ser modificadas sin reportarlo a la distribuidora del Grupo Vanti. Por esta razón, una vez se identifique una condición menor o diferente a lo establecido en la norma, se debe asumir la condición más crítica como la real e implementar las precauciones necesarias para evitar los daños a la red de distribución de gas.

Tabla 1

DESARROLLO
La Cumbre Sector Arrayanes

El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 3485500 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación 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 Vanti S.A. ESP., en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo con lo establecido en el P.O.T. Vigente a la fecha.

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.

Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas, procesos constructivos, redes diseñadas y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Mantenimiento Red al teléfono 348 55 00 Ext 85877 y/o Ext. 85800, con el fin de coordinar las obras de traslado, protección o deshabilitación de las redes que se encuentran en la zona de afectación del proyecto

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

(...)

UPZ		LOCALIDAD		DESARROLLO	REDES ACERO	REDES POLIETILENO	CONCEPTO
NOMBRE N°		NOMBRE N°					
Parque Entrenubes	60	Usme	5	LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES	-	¾", 2"	Viable

(...)"

4.2. Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER – allegó el concepto técnico No. CT-8639 del 13 de agosto de 2019, (Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8504 de 22 mayo de 2019) para el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, en el cual se considera factible la legalización y se determina lo siguiente:

“(...) 11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES”

- *El presente Concepto Técnico se emite para la Legalización del desarrollo La Cumbre Sector Arrayanes de la Localidad de Rafael Uribe Uribe. Los resultados y conclusiones aquí presentadas deben tomarse como una herramienta para la planificación del territorio y toma de decisiones sobre el uso del suelo; así mismo, las recomendaciones consignadas deben ser acatadas por las diferentes entidades responsables en el menor tiempo posible, dentro del proceso de manejo integral de barrios una vez expedido el Acto del IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, encontrando que desde el punto de vista de riesgo se considera factible la LEGALIZACIÓN de todo el desarrollo. Los resultados y conclusiones aquí presentadas deben tomarse como una herramienta para la planificación del territorio y toma de decisiones sobre el uso del suelo.*
- *El desarrollo La Cumbre Sector Arrayanes de la localidad de Rafael Uribe Uribe se encuentra localizado en zonas con categorización de amenaza media y alta por movimientos en masa, tal como se presenta en el Anexo 1 (Mapa de Amenaza). Los predios construidos dentro del desarrollo se encuentran en zonas categorizadas en riesgo medio y alto por movimientos en masa, tal como se presenta en el Anexo 3 (Mapa de Riesgo). El predio que se localiza en una zona de pendiente alta y sobre rellenos mal compactados localizados en la parte alta del desarrollo, presenta una condición y riesgo alto mitigable, sobre este predio se realizan las recomendaciones específicas indicadas a continuación:*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Tabla 22. Calificación de riesgo alto mitigable en el desarrollo La Cumbre Sector Arrayanes:

Manzana	Predio	Observaciones y Recomendaciones
1	10	<p><i>El predio presenta una condición de riesgo alto mitigable localizado en una zona de pendiente media a alta que fue adecuada localmente mediante la ejecución de cortes y rellenos en el terreno donde y se ha dispuesto material heterogéneo sin compactar. No se evidencian procesos de inestabilidad actual, pero es susceptible a la generación de movimientos en masa por la forma antitécnica con la que fueron realizados los cortes en el terreno contiguo al predio y por el material que ha sido dispuesto en este</i></p> <p><i>La zona carece de medidas para el manejo de aguas lluvias y superficiales permitiendo que el agua se infiltre en el terreno.</i></p> <p><i>Dadas las condiciones intrínsecas del terreno donde se localiza el predio, éstas pueden resultar muy sensibles a cualquier intervención o modificación del medio físico; por esto, se requiere que cualquier acción esté lo suficientemente soportada en estudios geotécnicos específicos, en los cuales se realicen las recomendaciones para evitar afectaciones a los predios vecinos.</i></p> <p><i>En consideración a que el predio se encuentra parcialmente construido, implica que al momento de realizar nuevas intervenciones estas pueden desencadenar movimientos en masa por tal razón, si se procede a realizar modificaciones en la edificación, los propietarios deben contar con la licencia de construcción en cumplimiento de la Resolución 110 de 2014, en especial a la evaluación de la estabilidad geotécnica de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización.</i></p> <p><i>Se recomienda a los propietarios garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que pueden deteriorar las condiciones de estabilidad del terreno.</i></p> <p><i>Se recomienda a los propietarios implementar obras de reforzamiento estructural con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar a la edificación construida el cumplimiento de las normas vigentes de construcción conforme con lo establecido en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR — 10.</i></p>

Los predios que se localizan en zonas de pendiente media a alta y localizados sobre rellenos antrópicos dispuestos sobre la ladera presentan una condición de amenaza media y riesgo

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

medio, sobre estos predios se realizan las recomendaciones específicas indicadas a continuación:

Tabla 23. Calificación de riesgo medio en el desarrollo La Cumbre Sector Arrayanes

Manzana	Predios	Observaciones y Recomendaciones
1	1 al 9, 11, 12, 14 y 15	Los predios presentan una condición de riesgo medio localizados en zonas de pendiente moderadas a altas que fueron adecuadas localmente mediante la ejecución de cortes y rellenos en el terreno. No se evidencian procesos de inestabilidad actual, pero son susceptibles a la generación de movimientos en masa locales, por el des confinamiento de los taludes de corte debido a la forma antitécnica con la que fueron realizadas las intervenciones para la adecuación del terreno.
2	1 al 7	<p>Se recomienda a los propietarios al interior de cada uno de los predios garantizar el adecuado manejo, conducción y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que puedan interferir de manera negativa en las condiciones de estabilidad del material antrópico donde se emplazan las viviendas, así como adecuar las correspondientes instalaciones interiores para evitar su infiltración al terreno. Localmente pueden presentarse problemas de inestabilidad sobre los taludes de corte y relleno realizados para el emplazamiento de las viviendas, debido a la falta de medidas de protección, contención y drenaje de los mismos. Dadas las condiciones evidenciadas en los taludes de corte entre predios privados, se recomienda a los propietarios implementar las medidas de protección contención y drenaje en los taludes de corte y relleno realizados para el emplazamiento de los predios, ya que localmente pueden presentarse problemas de inestabilidad por la carencia de las medidas ya mencionadas.</p> <p>Implementar por parte de los propietarios las medidas que garanticen la reducción de la amenaza generada en la ladera por la realización de las intervenciones por la adecuación del terreno, ya que en el corto plazo las condiciones de amenaza y de riesgo pueden modificarse de no implementarse. Mejorar por parte de los propietarios, las condiciones estructurales y de cimentación de las viviendas ubicadas en los predios, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas</p>

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

		al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.
--	--	--

- Para el predio 8 de la manzana 2, el cual se encuentran en amenaza alta y media, que en el momento no presentan condición de riesgo por no estar construido; si bien, no presenta condicionamientos o restricciones al uso del suelo desde el punto de vista de riesgo, para su desarrollo, se recomienda la realización por parte de los propietarios de un estudio geotécnico que cumpla con los requisitos establecidos en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR — 10 en especial lo establecido en el Título H.
- Para el predio 13 de la manzana 1, el cual se encuentra en amenaza media, que en el momento no presentan condición de riesgo por no estar construido; si bien, no presenta condicionamientos o restricciones al uso del suelo, para su futuro desarrollo deberá cumplir los requerimientos para el trámite de las licencias de construcción, cumpliendo la NSR-10, en particular lo estipulado en el título H, sin afectar a los predios e infraestructura pública aledaña.
- Todos los predios del desarrollo La Cumbre Sector Arrayanes, deben acoger por parte de los propietarios, la normatividad vigente, en cuanto a trámite de las licencias de construcción o de reconocimiento, en particular lo correspondiente a diseños estructurales y estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 — Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente, se deben 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.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local en ejercicio de sus facultades de control urbano.
- A la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB - ESP, realizar el mantenimiento preventivo y/o correctivo de las redes oficiales de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, así como de las obras de captación de aguas superficiales, además verificar la adecuada conexión de las correspondientes instalaciones de las viviendas a dichas redes oficiales.
- Se recomienda a los propietarios de los predios, garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que pueden deteriorar las condiciones de estabilidad del terreno. Igualmente, adecuar las correspondientes instalaciones interiores, para evitar su infiltración al terreno y conectarlas a las redes públicas. Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable tenga en cuenta lo

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER "Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C".

- *Se recomienda a la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe en el marco de lo señalado en el numeral 9° artículo 86 de Decreto 1421 de 1993, lo normado en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017, artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017, realizar desde de sus competencias el correspondiente control urbanístico.*
- *A las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, deberán de tener en cuenta los antecedentes y la calificación de amenaza de la zona a intervenir y los sectores aledaños, definida en el presente concepto. Conforme con el Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, y concordante con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, este último regulado por el Decreto 2157 de 2017 deberán realizar un análisis específico de riesgo con base en estudios técnicos específicos contextualizados a la problemática existente y realizar los análisis de riesgos que incluyan las medidas de prevención y mitigación, con el propósito de garantizar la funcionalidad y estabilidad de dichas obras y evitar la afectación de las condiciones físicas del sector y/o la prestación de servicios públicos. Asimismo, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.*
- *Se recomienda a la Alcaldía local de Rafael Uribe Uribe adelantar las gestiones que sean necesarias, frente a las diferentes entidades y los ciudadanos, con el fin de dar cumplimiento a las recomendaciones consignadas en el presente concepto técnico.*
- *Finalmente se recomienda a la Secretaría Distrital de Ambiente — SDA desde sus competencias realizar la verificación del área de protección de orden Distrital del "Parque ecológico Distrital de Montaña Entrenubes", ya que, de acuerdo con la información geográfica disponible, en el área de protección se localizan trece (13) predios del desarrollo La Cumbre Sector Arrayanes (Tabla 24).*

Tabla 24. Predios del desarrollo La Cumbre Sector Arrayanes localizados en la zona de protección del Parque ecológico Distrital de Montaña Entrenubes.

Manzana	Predios	No. Predios
01	01 al 6,13,14 y 15	9
02	01 a 104	4

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que posteriormente el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER – allegó el concepto técnico No. CT-9064 del 20 de diciembre de 2022, (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT-8504 del 22 de mayo de 2019, el cual actualiza la adenda No. 1 CT-8639 del 13 de agosto de 2019, para el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”), en el cual determina lo siguiente:

- Debido a que se adicionaron numerales para la evaluación de la amenaza por inundación, las **"CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES"** del Concepto pasan del **Numeral 11 al 12, pero todo su contenido permanece vigente**. No obstante, se adicionan las siguientes conclusiones y recomendaciones para tener en cuenta las condiciones actuales del sector, los escenarios de inundación y los documentos técnicos elaborados por el IDIGER con posterioridad a la emisión del **CT-8639** de 2019:

La zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa para el Desarrollo La Cumbre — Sector Arrayanes, es el resultado de análisis conceptuales realizados conforme a los procedimientos establecidos por el IDIGER para la emisión de Conceptos Técnicos dentro del Programa de Legalización de barrios. Es preciso aclarar que los Conceptos Técnicos se basan en la recopilación y revisión de antecedentes históricos y en el reconocimiento de las condiciones actuales del Desarrollo.

*A partir de los análisis realizados y considerando que los Diagnósticos Técnicos emitidos por el IDIGER con posterioridad al **CT-8639** no registran movimientos en masa activos locales o generales dentro del Desarrollo, se concluye que las condiciones físicas y de estabilidad del polígono, y las condiciones de habitabilidad y estabilidad de las edificaciones que lo conforman no han presentado cambios significativos, por lo cual, se ratifica la zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo definida en el **CT-8639** de 2019.*

Aunque hasta la fecha no se tienen registros de movimientos en masa dentro del Desarrollo, es importante resaltar que si continúan los vertimientos de agua directamente al terreno debido a la falta de redes de acueducto y alcantarillado y de obras de pavimento, y si las condiciones actuales son alteradas o modificadas por intervenciones antrópicas no técnicas, (excavaciones, cortes, reconfiguración, o rellenos), es probable que aumente la susceptibilidad del terreno ante procesos de inestabilidad.

*Por lo anterior, se **considera Factible La Legalización del Desarrollo La Cumbre — Sector Arrayanes**, con la salvedad de que las recomendaciones consignadas en el **CT-8639** y en el presente documento (Adenda No. 2) deben ser acatadas por las diferentes entidades responsables en el menor tiempo posible, dentro del proceso de manejo integral de barrios, una vez expedido el Acto de Legalización y formalizada la cesión del espacio público al Distrito Capital.*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Las recomendaciones del CT-8639 permanecen vigentes, pero se adicionan las siguientes:

- *Se recomienda a la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, realizar el respectivo control urbanístico para verificar si junto al Predio 01 de la Manzana 01 existe una ocupación ilegal, y de ser el caso, ejecutar las acciones correspondientes en el marco de sus competencias, (ver Fotografía 11 h).*
- *A los propietarios o responsables de los predios que conforman el Desarrollo, realizar un monitoreo visual permanente de los taludes existentes, de tal forma que puedan informar al IDIGER sobre el cambio en las condiciones de estabilidad de su sector, en particular en aquellas épocas de alta precipitación, para que se puedan tomar las medidas preventivas y correctivas pertinentes, con el fin de evitar una afectación a estas viviendas y aún más importante proteger la integridad física de sus habitantes. A los propietarios o responsables de los predios que conforman el Desarrollo, no realizar disposición de materiales de excavación sobre los taludes o las zonas verdes, con el objeto de evitar que estos materiales puedan generar procesos de inestabilidad al entrar en contacto con el agua, materializados desde flujos de tierra hasta deslizamientos y lograr distancias de viaje que afecten la estructura de las viviendas que se encuentren ladera abajo o en cercanías de estas*
- *A la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, el Fondo de Desarrollo Local y la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial- UAERMV, de acuerdo con sus respectivas competencias, implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, dentro de las que se encuentran: la pavimentación de vías a la Alcaldía local de Rafael Uribe Uribe y a la Secretaría Distrital de Hábitat, desde sus competencias y en virtud de lo establecido en el Acuerdo 735 de 2019, adelantar la vigilancia del cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, usos de suelo, así como la adopción de protección, recuperación y conservación del espacio público y del ambiente.*
- *A la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, en el marco de lo señalado en el Numeral 9° del Artículo 86 de Decreto 1421 de 1993, lo normado en el Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el Artículo 10 del Decreto 555 de 2017, el Artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017 y el Artículo 11 de la Ley 2116 de 2021, realizar el correspondiente control urbanístico del Desarrollo y verificar que las recomendaciones dadas mediante el presente concepto técnico sean acatadas.*

ESCENARIOS DE INUNDACIÓN

En el presente Concepto se evalúa la amenaza por inundación por desbordamiento, avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas y encharcamiento para el Desarrollo La

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Cumbre - Sector Arrayanes, tomando como referencia los Estudios Básicos y Mapas de Zonificación a escala 1:5000 (IDIGER, 2021), y mediante el análisis conceptual de información antecedente, información cartográfica e información temática complementaria, (geología, geomorfología, cobertura y uso del suelo) y el de la evaluación de estos escenarios se concluye lo siguiente:

- De acuerdo con el Estudio de "Amenaza por inundación por desbordamiento en suelo urbano y de expansión" (IDIGER, 2021), el Desarrollo La Cumbre - Sector Arrayanes no presenta amenaza por inundación por desbordamiento. Durante la visita técnica adelantada, se observó que en el polígono de estudio y las zonas adyacentes no existen corrientes de agua superficiales, por tanto, la amenaza frente a este tipo de eventos se encuentra debajo del nivel en cuanto a la amenaza por rompimiento de Jarillones, ésta NO aplica para la zona de estudio, toda vez que no existe este tipo de infraestructura en la zona de influencia del polígono evaluado. Por lo tanto, el Desarrollo no se encuentra dentro de la zonificación de este escenario de amenaza, (ver Numeral 9.2).*
- Con respecto al escenario de avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas, se resalta que dentro del Desarrollo y sus zonas aledañas no existen corrientes de agua superficiales, por tanto, la amenaza frente a este tipo de eventos se encuentra por debajo del nivel considerado como bajo, (ver Anexo 4).*

En lo referente a la zonificación de amenaza por encharcamiento, dentro del Desarrollo se identifican algunas zonas susceptibles a este tipo de eventos como se presenta en el Anexo 5. Por lo anterior, se plantean las siguientes recomendaciones a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP:

- Garantizar la conexión de todos los predios del Desarrollo a las redes oficiales de acueducto y alcantarillado del sector para evitar que continúen los vertimientos de agua al terreno, producto de escapes en las mangueras de suministro y de las descargas de aguas servidas.*
- Construir redes de alcantarillado pluvial para manejar, controlar y conducir de forma adecuada las aguas de lluvia y garantizar su separación de las aguas residuales.*
- Realizar el mantenimiento preventivo y/o correctivo de las redes oficiales de acueducto y alcantarillado existentes, así como de las obras de captación de aguas superficiales, para garantizar que no se presenten encharcamientos, obstrucciones, ni reflujos de aguas en el Desarrollo.*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

- Verificar la adecuada conexión de las instalaciones de las viviendas a las redes oficiales de acueducto y alcantarillado sanitario existentes.

4.3. Otros pronunciamientos.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA – mediante oficio No. 2023EE200998 del 31 de agosto de 2023 concluyó que el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental indicando lo siguiente:

“(…) Una vez consultada la base cartográfica de la Estructura Ecológica Principal, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022 - 2035 Decreto 555 de 2021, se evidenció que el Desarrollo "La Cumbre Sector Arrayanes" de las Localidades de Rafael Uribe Uribe y Usme, presenta afectación en las categorías (Sistema Distrital de Área Protegidas Entrenubes- Cerro Juan Rey). (…)”

TIPO AFECTACIÓN	NOMBRE_TOTAL	LOTE	MANZANA	ESTE_X	NORTE_Y
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes – Cerro Juan Rey	4	2	97039,39	93491,53
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	2	97030,55	93499,39
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	2	97031,08	93499,99
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	2	97039,70	93498,56
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	2	97043,79	93495,40
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	2	97039,95	93491,04
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	2	97039,39	93491,53
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	2	97039,39	93491,53
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	2	97035,55	93486,92
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	2	97026,93	93495,32
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	2	97030,55	93499,39

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	2	97039,39	93491,53
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	2	2	97035,55	93486,92
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	2	2	97031,57	93482,41
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	2	2	97022,79	93490,57
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	2	2	97026,93	93495,32
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - _Cerro Juan Rey	2	2	97035,55	93486,92
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	6	1	97057,58	93484,74
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	6	1	97055,32	93482,22
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	6	1	97046,95	93490,02
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	6	1	97048,46	93491,79
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	6	1	97057,58	93484,74
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	5	1	97055,32	93482,22
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	5	1	97054,92	93481,79
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	5	1	97051,30	93477,76
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	5	1	97043,08	93485,42
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	5	1	97046,95	93490,02
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	5	1	97055,32	93482,22
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	1	97051,30	93477,76
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	1	97051,07	93477,51
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	1	97047,29	93473,30

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	1	97039,19	93480,85
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	1	97043,08	93485,42
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	4	1	97051,30	93477,76
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	1	97047,29	93473,30
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	1	97047,06	93473,05
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	1	97043,55	93469,14
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	1	97035,56	93476,58
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	1	97039,19	93480,85
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	3	1	97047,29	93473,30
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	2	1	97043,55	93469,14
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	2	1	97040,67	93465,94
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	2	1	97035,08	93471,14
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	2	1	97032,77	93473,30
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	2	1	97035,56	93476,58
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	2	1	97043,55	93469,14
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	15	1	97060,01	93469,47
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	15	1	97056,00	93465,01
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	15	1	97047,06	93473,05
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	15	1	97047,29	93473,30
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	15	1	97051,07	93477,51

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	15	1	97060,01	93469,47
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	1	97040,67	93465,94
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	1	97036,62	93461,43
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	1	97037,50	93460,61
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	1	97036,16	93457,46
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	1	97031,37	93462,43
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	1	97035,08	93471,14
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	1	97040,67	93465,94
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	14	1	97063,69	93473,77
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	14	1	97060,01	93469,47
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	14	1	97051,07	93477,51
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	14	1	97051,30	93477,76
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	14	1	97054,92	93481,79
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	14	1	97063,69	93473,77
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	2	97031,57	93482,41
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	2	97024,54	93474,29
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	2	97023,72	93475,39
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	2	97016,41	93482,12
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	2	97015,97	93482,86
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	2	97022,79	93490,57

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	1	2	97031,57	93482,41
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	13	1	97063,69	93473,77
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	13	1	97054,92	93481,79
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	13	1	97055,32	93482,22
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	13	1	97057,58	93484,74
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	13	1	97067,54	93477,04
LOTES DENTRO EEP-Sistema Distrital de Áreas Protegidas POT 555	Entrenubes - Cerro Juan Rey	13	1	97063,69	93473,77

En los polígonos indicados en la tabla No. 1 los cuales corresponden a los lotes afectados por la EEP no es viable desarrollar un uso urbano diferente al indicado en el artículo 54 del Decreto 555 de 2021 — POT. Cumplido lo anterior, se considera ambientalmente viable la Legalización del Desarrollo "La cumbre Sector Arrayanes" Localidades Rafael Uribe Uribe y Usme.

Es importante indicar, que la parte de los predios que no presenta afectación por los elementos de la Estructura Ecológica Principal pueden desarrollar los usos urbanos que sean definidos en el proceso de Legalización del Desarrollo (...)"

Que la Subdirección de Mejoramiento Integral luego de verificar en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación, el plano “Suelo de protección por riesgo” y la “Estructura Ecológica Principal” según el Decreto Distrital 555 de 2021, encontró que el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” afecta los componentes de la estructura ecológica principal, situación que confirma la SDA, mediante oficio No. 2023EE200998 del 31 de agosto de 2023.

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística de esta Secretaría hoy Dirección de Cartografía, mediante oficio No. 2-2019-04811 del 4 de febrero de 2019, encontró que el plano del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación de esta entidad; por ello, emitió concepto cartográfico favorable.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que la Dirección de Desarrollo del Suelo de esta Secretaría mediante memorando No. 3-2023-23996 del 7 de julio de 2023, hizo entrega del estudio vial del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, en el cual informó lo siguiente:

“(…) B. ESTUDIO VIAL

El Sistema de Movilidad hace parte de la Estructura Funcional y del Cuidado y particularmente la Red vial, la cual se clasifica en malla vial arterial, intermedia y local.

A continuación se realiza la caracterización del desarrollo en estudio y se genera el trazado vial de acuerdo con lo establecido en Artículo 155 del D.D. 555 de 2021.

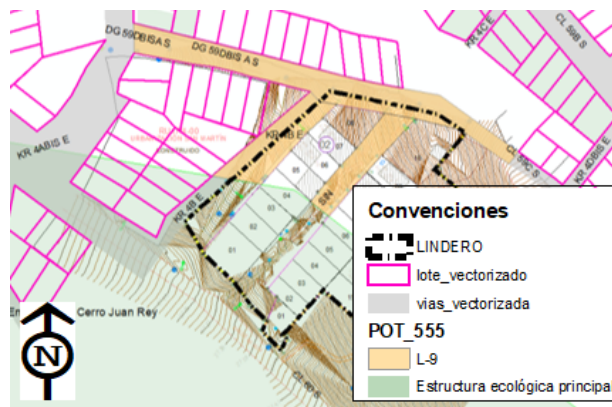
Malla Vial Arterial y Malla vial intermedia

Como se identifica en el Mapa CU-4.4.3 “Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial”, el desarrollo en estudio no presenta vías de la malla vial arterial ni intermedia.

Malla Vial Local

En cuanto a malla vial local, se precisa que el sector en estudio presenta una topografía con pendientes mayores al 12% y en el mismo se encuentra la Carrera 4B Este, la Diagonal 59D Bis A Sur y una vía peatonal sin nomenclatura entre las manzanas 1 y 2, cuya categorización y homologación a la luz del D.D. 555 de 2021 se realiza en la tabla 1 y su trazado se define en la imagen 2.

Imagen 2



Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS, 2023 a partir del levantamiento topográfico del estudio (Archivo dwg SDHT), Coberturas de la BDGC, POT D.D.555 de 2021.

Tabla 1

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
1. Diagonal 59D Bis A Sur	L-9	Peatonal	Vía Peatonal de ancho variable no homogéneo, mayor o igual a 7 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte según los lineamientos establecidos en el plano RU17/4-00 del desarrollo San Martín y al sur con los lotes del desarrollo en estudio.
2. Carrera 4B Este	L-9	Peatonal	Vía Peatonal de ancho variable no homogéneo mayor o igual a 7 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al oriente con los lotes del desarrollo en estudio y al occidente según los lineamientos establecidos en el plano RU17/4-00 del desarrollo San Martín. Se valida el tramo entre la Diagonal 59D Bis A Sur y el límite del Parque Entre Nubes Cerro Juan Rey.
3. Vía peatonal sin nomenclatura	L-9	Peatonal	Vía Peatonal de ancho variable no homogéneo mayor a 6 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al oriente y al occidente con lotes del desarrollo en estudio. De acuerdo con las curvas de nivel del levantamiento topográfico y la imagen Google Maps, está conformada por escaleras. Se valida el tramo entre la Diagonal 59D Bis A Sur y el límite del Parque Entre Nubes Cerro Juan Rey.
4. Sendero peatonal	N/A	N/A	Tramo identificado en el levantamiento topográfico como "Sendero peatonal" el cual daría acceso a los predios 11 al 15 de la manzana 1, pero por su ancho menor a 4 metros no puede ser clasificado como vía a la luz del Art 155 del D.D. 555. Adicionalmente, no es clara la aplicación del concepto de sendero peatonal, pues se debe establecer la zona verde señalada fuera de los linderos dentro de cual urbanismo o legalizado está señalada en los cuadros de áreas (ver nota 3), por lo anterior, desde los temas viales no se realiza validación para este tramo.

FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS, 2023

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Como complemento al cuadro anterior, y a manera de información, se transcriben los perfiles del cuadro de secciones viales del artículo 155 del D.D. 555 de 2021 que aplican para las vías existentes del barrio:

Tabla 2

RANGOS DE REFERENCIA POR TIPO DE CALLE (medidas en metros)							
PERFIL COMPLETO			FRANJAS FUNCIONALES ANCHOS MÍNIMOS				
TIPO DE CALLE	ANCHO MÍNIMO	ANCHO MÁXIMO	CIRCULACIÓN PEATONAL	CICLO INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE PÚBLICO	FRANJA VEHICULAR	PAISAJISMO Y CALIDAD
L-9	7	<10	4	0	0	0	3

FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS, 2023

NOTAS:

1. Al consultar la BDGC de la SDP cobertura Estructura Ecológica Principal, Categoría Sistema Distrital de Áreas Protegidas, Componente Zonas de Conservación, Elemento Parque Distrital Ecológico de Montaña, se verifica que los predios 1, 2, 3, 4, 5, 14 y 15 de la manzana 1 y los predios 1, 2 y 3 de la manzana 2, se encuentran totalmente dentro del área delimitada para el citado parque y los predios 6 y 13 de la manzana 1 y el predio 14 de la manzana 2 se encuentran parcialmente. De la misma manera, parte de los tramos viales de la Carrera 4B Este y la Vía peatonal entre las manzanas 1 y 2 se encuentran parcialmente inmersos en el parque, razón por la cual se excluye su trazado sobre el mencionado parque.
2. La Vía peatonal sin nomenclatura entre la Diagonal 59D Bis A Sur y el límite del Parque Entre Nubes Cerro Juan Rey, del desarrollo en estudio, conformada por escaleras, debe estar así indicada en el plano de legalización.
3. Catastralmente, el desarrollo en proceso de legalización corresponde a dos predios catastrales, tal como se muestra a continuación:

Imagen 3

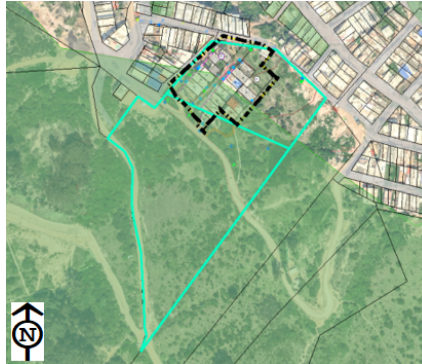
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



FUENTE: Información en formato dwg. y capa de lotes catastrales
Fuente: DLMIB SDP y BDGC de la SDP

La zona verde indicada en el levantamiento topográfico fuera del lindero a legalizar, hace parte de dos predios catastrales dentro de los cuales se encuentra el desarrollo en estudio (Ver imagen 3) los cuales corresponden a las nomenclaturas CL 60 SUR 4 A 95 ESTE (lote norte) y CL 60 Sur 4 A 95 Este (lote Sur).

4. Se transcriben las siguientes notas del cuadro de secciones viales del artículo 155 que aplican para este tipo de barrios o desarrollos urbanos, para que se tengan en cuenta en el acto administrativo que adopte la formalización:

“(…)

3. En tratamiento de mejoramiento integral la configuración geométrica y las pendientes máximas permitidas en calles en Arcas de ladera, se consideran singulares, y serán determinadas de manera particular, con base en el estudio técnico que adelante el desarrollador interesado, Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) o la SDP y serán aprobados por la Secretaría Distrital de Planeación.

4. Las calles locales L9 son de circulación Peatonal exclusiva salvo en el tratamiento de mejoramiento integral. (…)”

Que en el parágrafo 7 del artículo 155 del Decreto 555 de 2021, se establece que *“Excepcionalmente los anchos de las franjas funcionales pueden ser diferentes a los rangos establecidos en el cuadro anterior, siempre que se desarrollen o intervengan en el marco de las estrategias de intervención de la Estructura Funcional y del Cuidado, o como parte de proyectos especiales cuyas características y determinantes deben quedar definidos en el Manual de Espacio Público.”*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que a su vez el parágrafo 9 del artículo 155 del Decreto 555 de 2021 indica que *“Las condiciones técnicas diferentes a las de las secciones y anchos de referencia para las calles del espacio público para la movilidad establecidas en el presente plan, serán las que define la cartilla de andenes adoptada mediante Decreto 308 de 2018, hasta tanto se adopte el Manual de Espacio Público”*.

Que en desarrollo de lo anterior mediante Decreto 263 del 21 de junio de 2023 se adoptó el Manual de Espacio Público, el cual en el capítulo 8 *“Ejemplificación de intervención de los espacios públicos”* establece que, en asentamientos ubicados en contexto de ladera, que cuenten con tratamiento de Mejoramiento Integral y presenten problemáticas relacionadas con la accesibilidad, movilidad y percepción de inseguridad, se permitirá la implementación de calles peatonales. Estas calles tendrán como objetivo facilitar el encuentro comunitario en torno a la vivienda y servir como rutas obligadas para mejorar la conectividad con el tejido urbano.

Que la Subdirección de Mejoramiento Integral en virtud de lo establecido en párrafo anterior, y con lo observado en la visita realizada a terreno encontró que el tramo 4. sendero peatonal del desarrollo “La Cumbre Sector Arrayanes” cumple con las condiciones enunciadas para ser denominado como calle peatonal, tal como encontrarse en tratamiento de mejoramiento integral, tener problemáticas de accesibilidad y movilidad, así como contar con zonas de ladera.

Que teniendo en cuenta que el tramo 4. sendero peatonal no cuenta con continuidad, el desarrollo de usos urbanos en los lotes 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 1, dependerá de que en el desarrollo del lote contiguo se prevean los anchos, características y condiciones de conectividad que posibiliten la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.

5. Norma urbanística aplicable, hecho generador de plusvalía y estudio urbanístico final.

5.1. Norma urbanística aplicable.

Que los propietarios, y/o los poseedores del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, a través de Acta firmada el 13 de julio de 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 2021 manifestaron su consentimiento de manera expresa para que al desarrollo le sean aplicables las disposiciones del citado Decreto Distrital y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En ese sentido la propuesta normativa se estructura con base en las

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

disposiciones del Decreto Distrital mencionado, tal como se consigna en el estudio urbano. Que de acuerdo con el mapa “C.G_2.2_Unidades de Planeamiento Local” y el mapa “C.U_5.1_Tratamientos Urbanísticos” del Decreto Distrital 555 de 2021, el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” se localiza en la Unidad de Planeamiento Local – UPL – 20 RAFAEL URIBE, en Tratamiento de “Mejoramiento Integral”.

Que el artículo 332 del Decreto ídem define el Tratamiento de Mejoramiento Integral como el Tratamiento que *“(…) aplica a determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos y soportes urbanos. Este tratamiento establece, a partir del reconocimiento del hábitat popular, las directrices que permiten complementar, reordenar, adecuar y consolidar para revitalizar las áreas en condiciones de precariedad y de origen informal, a fin de corregir y mejorar las condiciones urbanísticas y de habitabilidad”*. (Subrayado fuera del texto original.)

Que frente a la aplicabilidad del Tratamiento de Mejoramiento Integral el artículo 333 del citado Plan De Ordenamiento Territorial indica que *“El ámbito de aplicación del tratamiento de mejoramiento integral corresponde con las áreas señaladas en el Mapa n.º CU-5.1. “Tratamientos Urbanísticos” que forma parte del presente Plan, así como aquellas áreas a las que se les determine este tratamiento en los respectivos actos de legalización urbanística”*.

Que en la visita a terreno de fecha 11 de mayo de 2021 y elaboración del estudio urbano realizado por la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría, se pudo constatar que el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos.

Por ello, dicho desarrollo requiere completar y/o corregir deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público y las infraestructuras locales.

Que con base en el numeral 3 del artículo 500 del Decreto Distrital 555 de 2021 la definición de la norma urbana para el desarrollo se realiza a partir del estudio de las condiciones actuales de la zona, de manera que se reconoce la situación de hecho que soporta la legalización del barrio, como base para analizar su relación con la norma propuesta para la zona y formular propuestas acordes con la realidad del territorio y el ordenamiento jurídico vigente.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que, en consecuencia, el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, es objeto de legalización y asimilará el tratamiento de Mejoramiento Integral en Área de Actividad de Proximidad - Receptora de soportes urbanos, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que de acuerdo con el mapa “C.U_5.2_areas_de_actividad_y_usos_del_suelo” del Decreto Distrital 555 de 2021, al desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” le son aplicables las normas para las áreas de actividad de conformidad con la siguiente asignación:

Sector	Área de Actividad	Zona
Todo el desarrollo	Proximidad	Receptora de soportes urbanos

Que, en este sentido, la asignación de la norma urbanística deberá regirse de acuerdo con las condiciones propias del desarrollo antes descritas, lo estipulado en los artículos 233 al 250 y 332 al 342 del Decreto Distrital 555 de 2021 que reglamentan los usos del suelo y el tratamiento de mejoramiento integral, respectivamente.

5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, son hechos generadores de la plusvalía: *“las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada”*. En el citado Decreto Distrital se relacionan tres hechos generadores de la plusvalía, ninguno de los cuales aplica al caso particular.

En primer lugar, no se está en presencia del hecho generador representado en la *“incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano”*. Dado el alcance de la legalización urbanística previsto en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el acto administrativo que legaliza el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” no contiene una decisión que altere la clasificación del suelo, clasificación que, al ser una norma urbanística estructural, precisa de instrumentos urbanísticos de mayor jerarquía, siendo este el Plan de Ordenamiento Territorial a través del Plano “CG-2.1 Clasificación del suelo”.

Tampoco se está en presencia del hecho generador consistente en *“El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo”*, toda vez que la legalización

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

urbanística hace las veces de licencia de urbanización para el desarrollo que se legaliza. Las licencias de urbanización, según el artículo 2.2.6.1.1.4 del decreto único reglamentario 1077 de 2015 *“concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización”*, quiere ello decir que no es del resorte de la legalización urbanística la definición de los usos del suelo, pues esa definición de los usos está prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial y el acto de legalización urbanística únicamente precisa o concreta cuáles de ellos son aplicables al desarrollo que se legaliza. La legalización es la primera definición de usos del suelo para asentamientos de origen informal que carecían de tal precisión, es decir, son desarrollos urbanísticos carentes de licenciamiento urbanístico previo, de manera que no es posible interpretar que con la legalización se genera un uso más rentable, en tanto resulta materialmente imposible hacer un comparativo con los usos previos y, por tanto, de determinar que uno es más rentable respecto Finalmente, no es viable determinar que procede la contribución especial de plusvalía por el hecho generador de *“La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación”*, toda vez que la norma hace la exclusión expresa del tratamiento de mejoramiento integral, que es el tratamiento que se aplica al desarrollo *“LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”*, de conformidad con lo ya expuesto en esta resolución.

Que, de acuerdo con el anterior argumento, en la presente resolución mediante la cual se legaliza el desarrollo *“LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”* no se configura hecho generador de plusvalía.

5.3. Estudio urbanístico final.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Subdirección de Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad, en fecha 13 de julio del 2023, en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbano final y se atendieron de manera verbal las inquietudes planteadas por la comunidad.

Que el 26 de diciembre de 2023 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el estudio urbanístico final del desarrollo *“La Cumbre – Sector*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Arrayanes”, por un periodo de diez (10) días hábiles, tiempo durante el cual no se recibieron observaciones ni solicitudes de aclaración.

6. Publicación y participación ciudadana

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 del Decreto Distrital 479 de 2024 y el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de proyectos de actos administrativos - LEGAL BOG entre el 13 y el 20 de mayo de 2025, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, tramite dentro del cual se presentó una (1) observación por parte de un ciudadano interesado, a la cual se le dio respuesta en la correspondiente “matriz de observaciones y respuestas”.

7. Régimen de Transición Decreto Distrital 555 de 2021

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó la revisión general de Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, en consecuencia, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 estableció en su artículo 596 el régimen de transición aplicable a los trámites de legalización, regularización y formalización, según el cual dichas solicitudes deben ser tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que sean resueltas con base en las normas del citado Decreto.

Que dado que la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “*LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES*”, fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado No. 1-2020-53570 del 10 de noviembre de 2020, da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que en virtud del artículo 596 del decreto ídem, los propietarios y/o poseedores de los predios involucrados, suscribieron y entregaron a los funcionarios de la Dirección de Participación de la SDP, el Acta del 13 de julio de 2023 en el marco del taller de participación realizado el mismo día, mediante la cual manifestaron su solicitud expresa de acogerse a las disposiciones urbanísticas del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que los procedimientos aplicables para la legalización de los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por el Decreto Distrital 165 de 2023; no obstante, en su artículo 45, dispuso la creación de un régimen de transición aplicable para las solicitudes de legalización, estableciendo que si a la fecha de su entrada en vigencia, es decir el 10 de mayo de 2023, contaban con auto de inicio expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, continuarán su trámite bajo las normas distritales vigentes al momento de la expedición de dicho auto.

Que, dado que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 20 de octubre de 2021, la presente actuación se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018.

Que con el fin de armonizar el contenido de las condiciones exigidas por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones en el trámite de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Distrito Capital, se expidió el Decreto Distrital 800 de 2018 *“Por medio del cual se modifica el 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 y se dictan otras disposiciones’”*.

Que el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018 dispuso un régimen de transición aplicable a los expedientes o procesos de legalización de asentamientos humanos de origen informal, estableciendo que si a la fecha de su entrada en vigencia, es decir el 25 de diciembre de 2018, contaban con un informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat o estuvieran radicados en legal y debida forma en la Secretaría Distrital de Planeación, se adelantarían sin necesidad del informe jurídico y técnico.

Que el expediente urbanístico del desarrollo **“LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”**, cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Hábitat del 10

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

de septiembre de 2018, por tanto, dicho desarrollo no requiere cumplir con el informe técnico y jurídico, de que trata el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018.

Que el presente acto administrativo se adelantó dando aplicación a las disposiciones del Decreto Distrital 476 de 2015. Lo anterior, sin perjuicio de las disposiciones sustantivas aplicables al caso particular, las cuales son del Decreto Distrital 555 de 2021, estas por manifestación expresa de acogerse a dichas disposiciones por parte de los interesados del trámite del desarrollo objeto de legalización.

Que, al respecto, el inciso quinto del artículo 2.2.6.5.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 dispuso que el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hace las veces de licencia de urbanización, y es con base en este que se deben tramitar las solicitudes de licencias de construcción y/o el reconocimiento de las edificaciones existentes de los predios incluidos en la legalización.

Que, adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, se encontró viable la legalización del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Legalización del desarrollo y aprobación del plano. Legalizar el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, ubicado en la Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe y adoptar el Plano Urbanístico No. RU17/4-04, que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

DESARROLLO	ÍTEM	ÁREA (M2)	%
LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES	AREA BRUTA	2.836,46	100
	AREA UTIL	1.933,35	68,16
	AREAS DE CESIÓN	903,11	31,84

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	No. MANZANAS	2
	No. PREDIOS	23

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectúe la incorporación del Plano No. RU17/4-04, en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

Parágrafo 2. Son documentos que constituyen el soporte del presente acto administrativo y hacen parte integral del mismo, los siguientes: el acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización suscrita por los propietarios, poseedores u ocupantes de los predios o inmuebles incluidos en la legalización; los conceptos técnicos de las empresas de servicios públicos y de las entidades distritales, el estudio urbanístico y los demás relacionados en la parte considerativa y en el articulado de esta resolución.

CAPÍTULO II

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 2. Estructura Básica. Se encuentra identificada en la Base de Datos Geográfica Corporativa del Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto Distrital 555 de 2021, en donde se relacionan las diferentes estructuras territoriales, a saber: ecológica principal, integradora de patrimonios, funcional y del cuidado, y la socioeconómica, creativa y de innovación.

Artículo 3. Suelo de protección. En el área delimitada del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” se identificaron los siguientes elementos constitutivos del Suelo de Protección:

3.1. Estructura Ecológica Principal. El área del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” cuenta con elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico de la Secretaría Distrital de Ambiente, oficio No. 2023EE200998 del 31 de agosto de 2023. Las restricciones urbanísticas aplicables al desarrollo se encuentran indicadas en la tabla del artículo 6 de la presente resolución.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

3.2. Alto Riesgo no Mitigable. De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante conceptos técnicos No. CT-8639 (Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8504 de mayo de 2019) del 13 de agosto de 2019 y CT-9064 (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT-8504 de 2019 (Actualiza el CT-8639 Adenda No. 1)) del 20 de diciembre de 2022, el desarrollo no se localiza en zona de alto riesgo no mitigable.

Artículo 4. Estructura integradora de patrimonios. El área del desarrollo “*LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES*” no cuenta con elementos constitutivos de la estructura integradora de patrimonios, de acuerdo con lo analizado por parte de la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría a partir del plano “C.G-4. Estructura integradora de patrimonios” del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 5.- Estructura funcional y del cuidado. Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y del Cuidado del desarrollo “*LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES*” son los siguientes:

5.1. Sistema de movilidad – Reserva vial. Para el desarrollo “*LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES*”, y de acuerdo con el Mapa CU-4.4.3 “*Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial*”, el desarrollo no presenta demarcaciones de reserva vial.

5.2. Sistema de movilidad – Malla Vial Local. El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a: Las vías locales que se encuentran señaladas en el Plano No. RU17/4-04, constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público. El área total de zonas viales corresponde a 783,06 m2.

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. RU17/4-04 que hace parte integral de este acto administrativo.

5.3. Sistema del espacio público peatonal para el encuentro. El desarrollo urbanístico cuenta con elementos de espacio público y peatonal para el encuentro que por virtud del acto de legalización serán objeto de incorporación al espacio público del Distrito Capital, en los términos del artículo 90 del Decreto Distrital 555 de 2021. El área total de espacio público peatonal para el encuentro corresponde a 120,05 m2

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Los mojones y áreas de cada espacio público peatonal para el encuentro se encuentran especificados en el Plano No. RU17/4-04 que hace parte integral de este acto administrativo

5.4. Sistemas de servicios públicos. Para efectos de la presente resolución, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, ENEL Codensa, ETB y Gas Natural, para la prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo. De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en los Oficios de la EAAB-ESP Concepto Técnico No. 3433002 - S-2025-053047 del 17 de febrero de 2025. En este sentido, cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos que el mencionado concepto adjudica a los propietarios de los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

Artículo 6. Limitaciones urbanísticas para el desarrollo del asentamiento. Los propietarios y poseedores de los predios que conforman el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, así como las entidades públicas involucradas en los procesos de licenciamiento y/o mejoramiento integral de barrios, deberán tener en cuenta lo dispuesto en los conceptos técnicos expedidos por la Secretaría Distrital de Ambiente y la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, los cuales forman parte integral del presente acto administrativo. De conformidad con estos conceptos, los siguientes predios se encuentran ubicados dentro del Parque Ecológico de Montaña Entrenubes y/o no cuentan con proyección de corredor vial que permita la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado:

Manzana	Lote	Parque Ecológico de Montaña Entrenubes	Predios sin proyección de corredor vial que permita la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado
		Concepto Técnico de la Secretaría Distrital de Ambiente. No. 2023EE200998 del 31 de agosto de 2023	Concepto de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP No. 3433002 - S-

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

			2025-053047 del 17 de febrero de 2025
1	1	X	
	2	X	
	3	X	
	4	X	
	5	X	
	6	Parcialmente	
	11		X
	12		X
	13	Parcialmente	X
	14	X	X
	15	X	X
2	1	X	
	2	X	
	3	X	
	4	Parcialmente	

Respecto a los predios del desarrollo objeto de legalización que en su totalidad se localizan dentro del Parque Ecológico de Montaña Entrenubes no le serán reconocidos usos urbanos ni edificabilidad alguna. Así mismo, tampoco les serán expedidas licencias urbanísticas o actos de reconocimiento. Lo anterior representa una disminución del área bruta objeto de legalización y del área neta urbanizable calculada a partir de tal área bruta, como se muestra en seguida:

Área Total del Desarrollo (m²)	Área en Estructura Ecológica Principal (m²)	Área Neta Urbanizable (m²)
2.836,46	1.272,64	1.563,82

Parágrafo 1. Para los predios que se localizan parcialmente en el Parque Ecológico de Montaña Entrenubes, se asignan y reconocen los usos urbanos y la edificabilidad a la parte localizada fuera del Parque Ecológico, siempre y cuando cumplan con las condiciones aplicables en del Anexo 5 - “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

modifique, adicione, sustituya o derogue y previo concepto de la Autoridad Ambiental Competente.

Parágrafo 2. Si con posterioridad a la adopción de la presente resolución, la restricción parcial o total existente sobre el predio o parte del mismo que esté actualmente sobre Estructura Ecológica Principal dejare de existir conforme a lo que determine la autoridad competente para tales efectos, desde la fecha en que se formalice la supresión de ésta, deberá aplicarse la reglamentación urbanística contenida en el presente acto de legalización sin necesidad de modificarlo, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 3. Los propietarios de todos los predios que conforman el desarrollo y las entidades públicas involucradas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER, de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución.

Parágrafo 4. De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en los Oficios de la EAAB-ESP Concepto Técnico No. 3433002 - S-2025-053047 del 17 de febrero de 2025. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos que el mencionado concepto adjudica a los propietarios de los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

Parágrafo 5. Respecto a los predios lotes 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 1 del desarrollo objeto de legalización que no cuentan con proyección de corredor vial que permita la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado no le serán reconocidos usos urbanos ni edificabilidad alguna. Así mismo, tampoco les serán expedidas licencias urbanísticas o actos de reconocimiento.

Parágrafo 6. Si con posterioridad a la adopción de la presente resolución en el desarrollo del lote contiguo al sendero peatonal se prevén los anchos, características y condiciones de conectividad de la vía que posibilite la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado a los lotes 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 1 éstos deberán solicitar a la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá un nuevo concepto sobre la viabilidad de prestación de los servicios.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPÍTULO III

NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 7. Tratamiento y área de actividad. La norma urbanística de aprovechamiento a la cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, son los siguientes:

Desarrollo: La Cumbre Sector Arrayanes		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano	Numeral 2, art 12, del Decreto Distrital 555 de 2021
UPL	20	Decreto 524 de 2023 Plano de edificabilidad de la UPL Rafael Uribe Uribe
TRATAMIENTO	Mejoramiento Integral	Artículo 332, del Decreto Distrital 555 de 2021
ÁREA DE ACTIVIDAD	Proximidad	Numeral 2 del art 240 del Decreto Distrital 555 de 2021
ZONA	Receptora de Soportes Urbanos	Literal b del numeral 2 del art 240 del Decreto Distrital 555 de 2021

Artículo 8. Régimen de usos. El régimen de usos aplicables al desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” será el definido y aplicable para el Tratamiento de Mejoramiento Integral - Área de Actividad de Proximidad Receptora de Soportes Urbanos en los artículos 243, 244, 245 y 246 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia y de acuerdo con las condiciones del desarrollo. En consecuencia, se deben tener en cuenta los siguientes usos, condiciones y acciones de mitigación:

Uso		Intensidad		Condiciones	Acciones de mitigación.
Residencial	Unifamiliar-Bifamiliar	Principal		25	MA1, MA8
	Multifamiliar Colectiva-Habitacionales con Servicios	Principal		1,25 MU2, MU3	MA1, MA8
Comercio y Servicios	Comercio y servicios básicos	Complementaria	Tipo I	3,15,20	BIA: MA1, MA8. AIA: MA1,
			Tipo II	4,15,20 MU1, MU3	

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

	Servicios y oficinas de hospedaje	Complementaria	Tipo I	7,20	MA2, MA3, MA7, MA8
			Tipo II	7,20 MU3	
	Servicios al automóvil	Restringida	Tipo I	8,16,20	
	Servicios especiales	Restringida	Tipo I	10,11,20	
	Servicios logísticos	Restringida	Tipo I	12,20,22,24	
Industrial	Producción artesanal	Restringida	Tipo I	13, 14, 20, 21	MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8
			Tipo II	13,14, 20, 21, MU3	
	Industria liviana	Restringida	Tipo I	12,14, 16, 20, 22	

Parágrafo 1. Para las condiciones aplicables a los usos señalados en el presente artículo, se tendrá en cuenta lo definido en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, para el tratamiento de mejoramiento integral, área de actividad de Proximidad Receptora de Soportes Urbanos.

Parágrafo 2. Para la aplicación de las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA), la definición del tipo de impacto generado por parte de la actividad (BIA – bajo y AIA – alto), y los urbanísticos (MU) determinados para los usos señalados en este artículo, se tendrá en cuenta lo definido para el área de Actividad Proximidad receptora de soportes urbanos en los artículos 243, 245, 246 y 248 respectivamente, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue.

Parágrafo 3. Se permite el desarrollo del uso dotacional, siempre y cuando se cumplan con las condiciones aplicables en el artículo 243 y lo definido en el artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Anexo 5 de la norma ibidem, o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue, así como las demás normas aplicables presentes en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Parágrafo 4. En los predios localizados en Estructura Ecológica Principal no es viable desarrollar un uso urbano diferente al indicado en el artículo 54 del Decreto 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue. La parte de los predios que no presenta afectación pueden desarrollar los usos urbanos que sean

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

definidos en esta resolución. En caso que los predios a los que hace referencia este parágrafo dejen de estar localizados en la Estructura Ecológica Principal, podrán desarrollar usos urbanos y edificabilidad, así como obtener licencias urbanística o actos de reconocimiento con base en las disposiciones del presente acto administrativo o la norma que lo modifique, adicione o sustituya

Parágrafo 5. Una vez cuenten con la prestación del servicio de acueducto, los lotes 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 1 del desarrollo objeto de legalización que no cuentan con proyección de corredor vial que permita la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado, podrán desarrollar usos urbanos y edificabilidad, así como obtener licencias urbanística o actos de reconocimiento con base en las disposiciones del presente acto administrativo o la norma que lo modifique, adicione o sustituya

Parágrafo 6. Las normas urbanísticas relativas a los usos aplicables a la presente resolución serán las dispuestas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su reglamentación vigente, o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Las restantes disposiciones contenidas en la presente resolución mantendrán su plena vigencia en los términos aquí establecidos, salvo modificación expresa por normas de jerarquía superior.

Parágrafo 7. Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

Artículo 9. Estacionamientos. Las exigencias sobre los estacionamientos están relacionadas con el Área de Actividad y se aplican conforme a lo estipulado en los artículos 389, 390, 390A y 391 del Decreto Distrital 555 de 2021 y lo aplicable en el Anexo 5, el siguiente cuadro extraído del artículo 389 ídem o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue, así como las demás normas aplicables presentes en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia, y de acuerdo con las condiciones del desarrollo:

	EXIGIDO	OPCIONAL	
Área de actividad	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

		proyecto para el cálculo de estacionamientos	área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Proximidad	Exigencia mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen 4000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos: 5%		
Receptora de Soportes Urbanos	Exigencia mínima para el uso residencial multifamiliar NO VIS: 8%	Hasta el 20%	Hasta el 15% (...)"
	Exigencia mínima para el uso residencial multifamiliar VIS/VIP: 6%		

Artículo 10. Condiciones de edificabilidad. Además de lo definido y aplicable en el Anexo 5 aplicarán las condiciones de edificabilidad de que tratan los artículos 337 y 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue, el siguiente cuadro de alturas extraído del artículo 338 ídem, así como las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia y de acuerdo con las condiciones del desarrollo.

10.1 Alturas: Las alturas de las edificaciones serán las establecidas en la tabla siguiente:

		ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO			
		Menor a 240 m ²	Igual o mayor a 240m ² y menor a 800 m ²	Mayor a 800m ² y hasta 2.000 m ²	mayor a 2.000 m ²
Ancho de vía	menor a 12 metros	3			
Sobreancho de andenes		La condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana excluyendo los predios con edificaciones existentes de más de cinco (5) pisos. En todo caso, para alcanzar la altura máxima se debe garantizar la relación 2:1, entre la altura de la edificación y el perfil vial sobre el cual se desarrolla la fachada, desde el nivel de la vía sobre el cual se propone el proyecto.			

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO			
	Menor a 240 m²	Igual o mayor a 240m² y menor a 800 m²	Mayor a 800m² y hasta 2.000 m²	mayor a 2.000 m²
	<p>Se podrán generar sobreanchos de andén que pueden corresponder con la franja de circulación peatonal y/o la franja de paisajismo y resiliencia urbana, hasta completar el ancho de vía exigido para alcanzar la altura máxima permitida.</p> <p>Cuando la altura máxima establecida sea más de dos veces el ancho del perfil vial establecido para ampliación, el paramento de la edificación deberá retroceder a partir de la placa de cubierta del tercer piso, la distancia necesaria para alcanzar la relación 2:1 sin generar más de un retroceso en toda la edificación.</p> <p>El retroceso mínimo exigible a los predios en cada costado de la vía es la mitad del ancho total adicional requerido para configurar el ancho mínimo de perfil establecido en el presente plan.</p>			
Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público	<p>25% del área del terreno para predios igual o mayor a 2000 m2 y hasta 5000 metros cuadrados.</p> <p>30% del área de terreno para predios mayores a 5000 metros cuadrados.</p>			
Obligación urbanística para la construcción de redes locales y de infraestructura.	Para predios igual o mayor a 2.000 m2 se aplica la fórmula establecida en el tratamiento de consolidación.			
Obligación de Vivienda de Interés Prioritario	Para predios igual o mayor a 2000 m2 se exige el 20% del área vendible del proyecto para Vivienda de Interés Prioritario – VIP.			

Nota 1. Las obras nuevas se someten a las disposiciones de este artículo y a las contenidas en el “Manual de normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”.

Nota 4. En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, no se podrá superar la altura máxima permitida. En ningún caso se permiten construcciones en terrenos con pendiente superior a 45 grados (100%).

Nota 5. En todos los casos, los predios en terreno inclinado con pendiente superior a 12% y aquellos que se localicen en bordes urbanos no podrán superar la altura de tres (3) pisos.

10.2. Antejardines. No se exigen antejardines, salvo en aplicación de las normas de empates de antejardines en concordancia con lo dispuesto y aplicable en el Anexo 5, “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

10.3. Sótanos y semisótanos. Conforme con lo dispuesto y aplicable en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en el tratamiento de Mejoramiento Integral se permiten sótanos únicamente en predios mayores a 2.000 m2. En terreno inclinado, solamente se permite plantear semisótanos, previa verificación de la condición de riesgo ante el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER.

10.4. Rampas peatonales y escaleras. Las condiciones para el desarrollo de estos elementos corresponden a lo definido y aplicable por el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así:

Terreno	Sectores sin antejardín
Plano	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.
Inclinado	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.

Regirá también la demás normativa distrital y nacional aplicable y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

10.5. Paramentación. Se deberá respetar la paramentación señalada en el plano urbanístico No. RU17/4-04 que hace parte integral de la presente resolución.

10.6. Aislamientos. Los aislamientos se manejarán conforme con las disposiciones contenidas y aplicables en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

10.7 Patios. Los patios se manejarán conforme con las disposiciones contenidas y aplicables en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”,

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

10.8. Voladizos. Los voladizos se manejarán conforme con las disposiciones contenidas y aplicables en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, así como en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Pedios sin antejardín
Menor o igual a 6,00 metros	No se permite
Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros	0,60 metros
Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros	
Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros	
Mayor a 22,00 y malla vial arterial	

Parágrafo 1. No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Parágrafo 2. En materia de alturas, debe aplicarse además lo definido en los numerales 1.2.1. -B “*ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES*” y 1.2.1.E “*EMPATES DE ALTURA*” del Capítulo 1 del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Artículo 11. Condiciones de habitabilidad. Las edificaciones deberán cumplir con las siguientes normas de habitabilidad:

11.1. Altura mínima y máxima por piso. La altura mínima y máxima por piso de las edificaciones será la definida y aplicable en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue así:

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4,20
Dotacional	2,30	La requerida para el uso
Industrial	2,30	La requerida para el uso
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20
Proyectos que se aprueben bajo instrumentos específicos (Ver artículo 176, numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021), o de infraestructuras de transporte y servicios públicos.	2,30	Según norma específica

Regirá también la demás normativa distrital y nacional aplicable y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

11.2. Ventilación e iluminación en las edificaciones. Las edificaciones deberán cumplir con las normas definidas en el artículo 337 del Decreto Distrital 555 de 2021 y las disposiciones aplicables en el Anexo 5 “*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Artículo 12. Subdivisiones y tamaño de los lotes. A partir de la ejecutoria del presente acto administrativo, se reconocerán únicamente los frentes y áreas de los lotes registrados en el plano urbanístico No. RU17/4-04. Para nuevas subdivisiones se deberá dar aplicación a lo definido en el artículo 340 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue:

Para desarrollar alturas (pisos)	Área mínima (m2)	Frente mínimo (metros)
3	53	4,5

Artículo 13. Englobes para alcanzar la altura máxima permitida. Se aplicará lo dispuesto en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

modifique, adicione, sustituya o derogue, según el cual, la condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana, excluyendo los predios con edificaciones de más de cinco (5) pisos.

Artículo 14. Cerramientos. Se deberá cumplir con las normas establecidas en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Artículo 15. Sismo Resistencia. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 400 de 1997 y al Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 del 2010, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO IV

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

Artículo 16. Obligaciones. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 500 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, se establecen las siguientes obligaciones al titular del globo de terreno y a la comunidad responsable, así:

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

16.2. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas. La comunidad deberá cumplir con los requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas que determinen 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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

Área Total desarrollo	Área neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. lotes
2.836,46 m ² (100%)	1.563,82 m ² (55,13%)	390,95 m ² (25%)	0 m ²	390,95 m ²	23

De conformidad con el literal h) del artículo 3 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital de Hábitat deberá coordinar las intervenciones de las entidades adscritas y vinculadas dentro del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios para se puedan adelantar acciones que permitan generar zonas verdes y comunales para la población de este desarrollo, ya sea en el mismo asentamiento o en el sector, considerando el estudio zonal del área de conformidad con el artículo 38 del Decreto Distrital 476 de 2015.

16.4 Acta de recibo o de toma de posesión de las zonas de cesión destinadas al uso público. La incorporación de las áreas de cesión destinadas al uso público al inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, delimitadas en el Plano No. RU17/4-04, que hace parte integral de la presente resolución, podrá realizarse mediante acta de recibo suscrita por el titular del derecho de dominio o por la Junta de Acción Comunal y el Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP; o en su defecto mediante acta de toma de posesión levantada por el Distrito en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, en concordancia con el artículo 42 del Decreto Distrital 072 de 2023.

16.5 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.

Parágrafo. 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. RU17/4-04, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPÍTULO V

APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 17. Determinación del Efecto Plusvalía. Conforme a lo expuesto en la parte motiva de este acto administrativo la expedición de la presente legalización urbanística del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, no constituye hecho generador de participación en plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo o por un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997; el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, y el Decreto Distrital 790 de 2017.

CAPÍTULO VI

ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 18. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

18.1. Mejoramiento de la infraestructura vial. Es responsabilidad de la entidad competente incluir el desarrollo objeto del presente acto administrativo en la programación de la pavimentación de las vías del desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

18.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos. Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, 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 la prestación de dichos servicios de que trata el artículo 365 de la Constitución Política y el artículo 134 de la Ley 142 de 1994, y demás normas aplicables.

18.3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público. La entidad competente deberá incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 24 del Decreto Distrital 476 de 2015, el desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES” presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 390,95 m². Por tanto, se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit.

Dichas acciones serán evaluadas para eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación, con posterioridad al presente acto de legalización.

18.4 Acciones de control urbano. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135 y 136 de la Ley 1801 de 2016 será responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Rafael Uribe Uribe, adelantar las correspondientes acciones de control urbano conforme la normatividad vigente.

18.5. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano No. RU17/4-04 del desarrollo “LA CUMBRE SECTOR ARRAYANES”, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

18.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -IDIGER: Se deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas en el CT-8639 (Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8504 de mayo de 2019) del 13 de agosto de 2019 y CT-9064 (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT-8504 de 2019 (Actualiza el CT-8639 Adenda No. 1)) del 20 de diciembre de 2022, por parte de los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización.

Parágrafo. Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los planes y proyectos distritales y tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de su ejecución.

CAPÍTULO VII

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 19. Efectos de la legalización. La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Las construcciones existentes y las intervenciones que se adelanten con ocasión de la expedición de la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente resolución y a las contenidas en las normas nacionales y distritales aplicables a la materia y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo 1. Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, según sea aplicable, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, en sus diferentes modalidades, ante las autoridades competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, o el que lo modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo 2. Las demás disposiciones de la presente resolución se mantendrán vigentes en las mismas condiciones salvo que sean modificadas por disposiciones normativas de superior jerarquía.

Artículo 20. Alcance 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 la legalización urbanística constituirá título traslativo de dominio, ni modo adquisitivo del derecho de propiedad. Así mismo, no implica pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre inmuebles objeto de esta, en tanto es un reconocimiento de la situación de hecho del asentamiento humano precario legalizado.

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Artículo 21. 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 y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos establecidos en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, a la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe y a la Inspección de Policía de la localidad de Rafael Uribe Uribe.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue y se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 22. Vigencia y recursos. La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaría 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 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso – Administrativo.

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C. a los 27 días de mayo de 2025



**Ursula Ablanque Mejia
Despacho Secretaría**

Aprobación Técnica: Natalia Silva Mora – Subsecretaría de Planeación Territorial.
Tatiana Valencia Salazar – Directora de Desarrollo del Suelo.
Dayana Esperanza Higuera Cantor – Subdirectora de Mejoramiento Integral.
Jimmy Guzmán B. - Arq. Urb. Dirección de Desarrollo del Suelo

Revisión Jurídica: Lorena Pardo Peña - Subsecretaría Jurídica.
Giovanni Perdomo Sanabria – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Miguel Ángel Malagón Monroy – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Edwin Emir Garzón Garzón – Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 56
Anexos: No
No. Radicación: 3-2025-17350 **No. Radicado Inicial:**
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2527124 **Fecha:** 2025-05-27 19:10
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional
Clase Doc: Interno **Tipo Doc:** Acto administrativo **Consec:**

Juan Sebastián Ortiz Rojas – Dirección Desarrollo del Suelo.
María Constanza Flórez Mora - Subdirección de Mejoramiento Integral

Proyecto: Lina María Merchán Rincón – Subdirección de Mejoramiento Integral.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

