

## RESOLUCIÓN No. 2158 DE 2024

(31 de diciembre de 2024)

*“Por la cual se legaliza el desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”, ubicado en la localidad n° 11 SUBA, en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”*

### EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 3 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015, los literales h) y n) del artículo 5 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, se regularon las condiciones y procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social.

Que la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo “*CIUDAD JARDIN NORTE A*”, fue presentada por la Secretaría Distrital de Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado n.º 1-2019-10028 del 20 de febrero de 2019; en consecuencia, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones del

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 sin las modificaciones obrantes en el Decreto Nacional 149 de 2020.

Que el mencionado Decreto Nacional 149 de 2020, modificó el artículo 2.2.6.5.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, disponiendo un régimen de transición para su aplicación de la siguiente manera: *“Las solicitudes de legalización urbanística de asentamientos humanos presentadas antes de la entrada en vigencia de la presente modificación al capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación”*.

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 - anterior Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., norma vigente al momento de la radicación completa de la solicitud de legalización del Desarrollo *“CIUDAD JARDIN NORTE A”*, define la legalización como *“(…) el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital, reconoce aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados clandestinamente, que sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición a la fecha de expedición del presente Plan, cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional (…)”*.

Que el Decreto Nacional 1203 de 2017, modificadorio del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, suprimió la fecha límite del 27 de junio de 2003 como requisito para adelantar el proceso de legalización de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social, y facultó a las entidades territoriales para establecer las condiciones que se tendrán en cuenta en el procedimiento de legalización.

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, el artículo 45 contiene el 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 procedimentales vigentes al momento de la expedición de dicho auto.

Que, dado que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 27 de agosto de 2019, la presente actuación se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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.

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 modificadorio del Decreto Distrital 476 de 2015 *“Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento 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 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 *“CIUDAD JARDIN NORTE”*, contaba con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Hábitat de fecha 10 de febrero de 2017, en el cual se encuentra identificado el polígono del desarrollo *“CIUDAD JARDÍN NORTE A”* el cual cuenta con informe de viabilidad adicional de fecha 15 de enero de 2019, 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, 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

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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.”.

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.

## 2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “**CIUDAD JARDIN NORTE A**”.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n 1-2019-10028 del 20 de febrero de 2019, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “**CIUDAD JARDIN NORTE A**”, ubicado en la localidad de Suba.

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 del predio o predios objeto de legalización.

2.2. Aerofotografía No. 88 del vuelo C-2717 del 16 de febrero de 2004, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC el 26 de enero de 2017, que evidencia la existencia del desarrollo “**CIUDAD JARDÍN NORTE-A**” en dicho periodo.

2.3. Acta suscrita el 6 de diciembre 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 “**CIUDAD JARDÍN NORTE-A**”.

2.4. Plano de levantamiento del loteo actual.

## 3. Evaluación de la documentación.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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 30 de enero de 2017 y del 20 de julio de 2019, respectivamente, concluyendo que el desarrollo "CIUDAD JARDÍN NORTE-A", presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 87.5 % y de 96.96% respectivamente.

Que en el estudio jurídico catastral adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que reposa en el expediente urbano, se identificó como propietarios del predio de mayor extensión a las siguientes personas:

NOMBRE	INSTRUMENTO	MATRÍCULA INMOBILIARIA
José Miguel Cruz Moreno Luis Enrique Cruz Moreno Clímaco Moreno Farfán Pedro Celestino Cruz Moreno Rosalba Cruz Moreno María Ligia Cruz Moreno	Escritura Pública No. 1739 del 09 de junio de 1988 de la Notaria 13 de Bogotá y su aclaración mediante la Escritura Pública No. 2535 del 28 de agosto de 1989 ante la Notaria 13 del círculo de Bogotá,	50N-396891
Vidal Neme Ruiz	Escritura Pública No. 7480 del 15 de noviembre de 1978 ante la Notaria 5 del círculo de Bogotá	50N-463063

Que, una vez analizada la documentación allegada por la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, encontró procedente dar inicio al proceso de legalización del desarrollo "CIUDAD JARDÍN NORTE-A", en consecuencia, expidió el Auto de Inicio del 27 de agosto de 2019.

### 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 y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Auto de Inicio de fecha 27 de agosto de 2019, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a comunicar el inicio del proceso de legalización del desarrollo "CIUDAD JARDÍN NORTE-A", de conformidad con la información registrada sobre los

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

propietarios de los predios de mayor extensión en el expediente radicado con el oficio n.º 1-2019-10028 del 20 de febrero de 2019.

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 se citó a los propietarios de mayor extensión, cuya dirección aparece registrada en el expediente, para que comparecieran, se hiciera parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, mediante el siguiente oficio:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado N° de guía	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia
2-2019-81834 del 06/12/2019	77890881	José Miguel Cruz Moreno, Luís Enrique Cruz Moreno, Clímaco Moreno Farfán, Pedro Celestino Cruz Moreno, Rosalba Cruz Moreno, María Ligia Cruz Moreno	Carrera 59 D No. 131-25
No registra	No registra	Vidal Neme Ruíz	No registra

Que teniendo en cuenta que en el expediente urbano no se registra o no se tiene prueba del domicilio de señor Vidal Neme Ruiz, no fue posible enviar comunicación mediante correo certificado, por ende, en aplicación de lo señalado en el artículo 2.2.6.5.2.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, procedió a informar del proceso de legalización mediante la publicación en cartelera en las instalaciones de la Secretaría Distrital de Planeación desde el 05 de diciembre hasta el 19 diciembre de 2019, a efecto de comunicarles sobre el proceso de legalización, para que compareciesen, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos.

Que igualmente se fijó un aviso de comunicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, el 17 de febrero de 2022 por un término de diez (10) días hábiles, comunicaciones en las cuales se informa a los propietarios de mayor extensión del desarrollo "CIUDAD JARDÍN NORTE-A", de la Localidad no. 11 de Suba, que se estaba adelantando el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberán hacerse parte dentro del mismo para que participaran en el proceso de legalización.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que, a su vez, la Secretaría Distrital de Planeación, 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 proceso, mediante la publicación de un aviso en el diario “El Nuevo Siglo” el día 6 de septiembre de 2019. Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, ni el propietario del predio de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo “CIUDAD JARDÍN NORTE A”, 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

<b>Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”</b> <b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
<b>EAAB – ESP</b>	Mediante concepto n 3131003-2021-0175 del 05 de mayo de 2022, la Empresa de Acueducto, y Alcantarillado de Bogotá EAAB ESP remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento “CIUDAD JARDIN NORTE A”, lo siguiente:  <i>“(… ) En atención al memorando interno del asunto, se remite el concepto técnico de viabilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para la legalización del Desarrollo "CIUDAD JARDIN A" en la localidad de Suba. De acuerdo con la información cartográfica remitida por la Secretaría Distrital de Hábitat - SDHT, el desarrollo está compuesto por 8 lotes distribuidos en 1 manzana tal como se muestra en la siguiente imagen:</i>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios



Imagen 1. Localización general Desarrollo CIUDAD JARDIN A. Fuente: SIGUE EAAB y Mapa Loteo SDHT

### DATOS TÉCNICOS PARTICULARES

De acuerdo con el oficio del asunto y la información de la Secretaría Distrital de Hábitat, el Desarrollo CIUDAD JARDIN A se localiza en la localidad de Suba y tiene asociada en las coordenadas del punto medio la siguiente información:

Plancha: 228-III-A-11 de Acueducto	Norte = 114084,396
Plancha: F51 de Alcantarillado	Este = 100546,797

### ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUIDAS Y PROYECTADAS

Las zonas libres están definidas en la norma técnica de Servicio de la EAAB NS-139 “Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado”, que son corredores en espacio público que deben garantizarse para que la EAAB pueda realizar labores de mantenimiento preventivo y correctivo, en las redes de acueducto y alcantarillado y de esta manera poder realizar la prestación efectiva del servicio, en condiciones de cantidad, continuidad y calidad. Las redes existentes colindantes con el polígono en estudio son las siguientes:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

LOCALIZACIÓN	ESTADO*	REDES ACUEDUCTO		REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL	REDES ALCANTARILLADO SANITARIO
		Plancha 228-III-A-11	Costado	Plancha F51	Plancha F51
CALLE 131 BJS	1	Ø3" - PVC	Norte	Ø12" - CS	-
CARRERA 59D	1	Ø4" - PVC	Oriente	-	Ø8" - Gres
AV. CARRERA 72	1	Ø4" - PVC	Oriente	Ø8" - CS	Ø8" - CS

\*\*{1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada)  
 AC: Asbesto Cemento / HA: Hierro Acerado / PVC: Policloruro de vinilo / CR: Concreto Reforzado / CS: Concreto Sin Refuerzo / CCP: Tubería reforzada con Cilindro de Acero y Varilla / PEAD: Polietileno de Alta Densidad

Tabla No.1 Inventario de redes de acueducto y alcantarillado en el Desarrollo CIUDAD JARDIN A. Fuente: <https://www.acueducto.com.co/waaxsiguel/VisorBaseEAB/>

**ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL**

De conformidad con la normatividad vigente, consultado el SIG de la EAAB - ESP (el cual cuenta con información actualizada de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital) y revisado el SINUPOT (Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial) de la Secretaría de Planeación Distrital-SDP y el Visor Geográfico Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, la EAAB identificó que dentro de los predios referidos NO existe zona de reserva ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, ni amenaza por remoción en masa.

No obstante, para las intervenciones urbanísticas que se den en el área del desarrollo se deberá tener en cuenta los riesgos por inundación en periodos invernales y acometer las obras que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER y/o Secretaría Distrital de Ambiente, consideren necesarias para mitigar el riesgo por inundación o desbordamiento de los cuerpos de agua cercano en la zona de afectación del proyecto.

**POSIBILIDADES DE CONEXIÓN**

Con el fin de que la EAAB pueda realizar las labores de mantenimiento preventivo y correctivo de las redes externas de acueducto y alcantarillado que se proyecten, se debe prever un ancho mínimo de acuerdo a lo establecido Norma técnica de Servicio NS-139 “Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado”.

En ese sentido, es importante aclarar que la viabilidad del servicio para el desarrollo se define como VIABLE con los siguientes condicionamientos: garantizar la delimitación y el acceso a los corredores libres conforme a la norma técnica NS-139, realizar la correcta descarga de las aguas lluvias a la calzada, contar con las cajas de inspección de aguas residuales para cada predio, y, contar con el frente de fachada hacia los corredores de las zonas de cesión definidas en el plano a adoptar por la SDHT, en el cual debe estar dispuesto el medidor de acueducto.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

## Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

### ALCANTARILLADO SANITARIO

El sector en el cual se encuentra el Desarrollo CIUDAD JARDIN A está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado (UGA) número 320 denominada 1-SA-S-IntBritali-320, que se encuentran en la Subcuenca Britalia de la Cuenca Salitre.

El desarrollo en general cuenta con redes externas locales del sistema de alcantarillado sanitario, sin embargo, la mayoría de las redes se encuentran en material GRES, que por su vetustez y condiciones técnicas del material tiende a presentar fallas. En ese sentido, es necesario realizarla revisión de capacidad hidráulica y estructural de las redes instaladas, conforme a las normas técnicas de servicio NS-85 y NS-58, y de encontrar comprometida su capacidad, acometer las intervenciones a que haya lugar.

De acuerdo con la información registrada en los sistemas de información comercial y operativo de la empresa se verificó que en las condiciones actuales del sector este funciona de manera normal; sin embargo, es necesario realizar la renovación de todas las redes de alcantarillado que se encuentran en material GRES, particularmente aquellas localizadas por la KR 59D y CL 131 BIS. Por otra parte, en el evento de modificar la densidad planteada para el Desarrollo, se pueden afectar las condiciones del sistema de alcantarillado sanitario para lo cual se deberá efectuar la correspondiente modelación hidráulica a fin de verificar la necesidad de realizar diseños y obras a que haya lugar en el sector.

Para garantizar la prestación del servicio de alcantarillado en el desarrollo, se deben tener en cuenta las redes de alcantarillado sanitario planteadas en el contrato 1-02-31100-0101-2013 que tenía por objeto realizar los “ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA REHABILITACIÓN DE REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO ZONA 1” realizado por el contratista CONSORCIO AQUACONSULT 2012, diseños que pueden ser consultados con el número 7999 del Centro de Información Técnica Empresarial – CITE.



Imagen 2. Redes alcantarillado sanitario existentes. Fuente: SIGUE EAAB

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

*Cabe mencionar que, los propietarios de los predios que componen el desarrollo deben garantizar que cada una de las viviendas cuenten con su caja de inspección de alcantarillado sanitario inspeccionable, con descarga exclusiva de aguas residuales, en cumplimiento de la NS-68 “Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas”. Particularmente, se deberá realizar la correcta conexión del alcantarillado sanitario hacia la red de 8”-PVC planteada por el corredor dela CL 131BIS entre KR 59D y AK 72.*

*Ninguna red de alcantarillado podrá quedar instalada bajo andenes, sardineles o viviendas; de encontrarse alguna instalada con esta ubicación, deberá ser reubicada en la vía pública,atendiendo las normas técnicas de servicio vigentes de la EAAB.*

*Adicionalmente, es pertinente recordar que en ningún caso se permite la conexión de acometidasdomiciliarias a colectores de diámetro mayor a 24”. Si se presenta este caso, se deberá proyectarla construcción de un pozo de inspección según la norma técnica "NS-029 Pozos de Inspección"o la construcción de una manija paralela al colector existente, empatándola al pozo de inspecciónmás cercano del sistema.*

*De encontrarse alguna conexión errada, deberá realizarse la intervención para su corrección.*

**Se debe garantizar que, cada una de los predios que compone el desarrollo realice la conexión al sistema de alcantarillado sanitario de manera correcta, garantizando que las instalaciones hidrosanitarias de la vivienda correspondientes a las aguas residualesdescarguen a la caja domiciliaria y esta a su vez se conecte de manera correcta a la red pública de alcantarillado sanitario existente.**

**Es importante aclarar que la EAAB ESP solo garantiza el servicio de alcantarillado,recibiendo las descargas domiciliarias de aguas residuales y pluviales, por gravedad, en las redes de alcantarillado por corredores públicos. En ningún caso la EAAB instalará ni operará ni realizará mantenimiento a sistemas de bombeo o equipos eectores que se requieran para aquellos predios que, con motivo de su ubicación, no puedan entregar porgravedad las descargas de su lote.**

*Finalmente, se deben tener en cuenta todas las Normas Técnicas de Servicio y Producto de la EAAB, principalmente las asociadas con las Normas NS-035 “Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado”, NS-085 “Criterios de diseño de sistemas dealcantarillado”, NS-123 “Criterios para selección de materiales de tuberías para redes de acueducto*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

y alcantarillado” y NS-39 “Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado”.

### ALCANTARILLADO PLUVIAL

El sector en el cual se encuentra el Desarrollo CIUDAD JARDIN A está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado (UGA) número 320 denominada 1-SA-P-CanCordoba-320, que se encuentra ubicada en la Subcuenca Córdoba de la Cuenca Salitre.

Teniendo en cuenta la información disponible en el SIGUE, por el corredor de la CL 131 BIS entre KR 59D y AK 72 no se cuentan con redes de alcantarillado pluvial. En ese sentido, se debe verificar si es necesario diseñar y construir redes por las vías que no tienen y las que se proyecten conforme al plano suministrado. En todo caso, las redes deben quedar ubicadas en espacio público conforme a la norma técnica de servicio vigente NS-139 de la EAAB - ESP.

Para garantizar la prestación del servicio de alcantarillado en el desarrollo, se deben tener en cuenta las redes de alcantarillado pluvial planteadas en el contrato 1-02-31100-0101-2013 que tenía por objeto realizar los “ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA REHABILITACIÓN DE REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO ZONA 1” realizado por el contratista CONSORCIO AQUACONSULT 2012, diseños que pueden ser consultados con el número 7999 del Centro de Información Técnica Empresarial – CITE.

Es importante aclarar que la EAAB ESP solo garantiza el servicio de alcantarillado, recibiendo las descargas domiciliarias de aguas residuales y pluviales, por gravedad, en las redes de alcantarillado por corredores públicos. En ningún caso la EAAB instalará ni operará ni realizará mantenimiento a sistemas de bombeo o equipos eyectores que se requieran para aquellos predios que, con motivo de su ubicación, no puedan entregar por gravedad las descargas de su lote.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

## Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios



Imagen 3. Redes alcantarillado pluvial existentes. Fuente: SIGUE EAAB

**Por otra parte, es importante que cada propietario garantice que, cada una de las casas cuente con sus bajantes de aguas lluvias descargando correctamente a la calzada. NO se permite interconexión de estas bajantes con la caja de aguas residuales, lo anterior en cumplimiento de la NS-68 “Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas”.**

De acuerdo con la información registrada en los sistemas de información comercial y operativo de la empresa se verificó que en las condiciones actuales del sector este funciona de manera normal; sin embargo, en el evento de modificar la densidad planteada para el Desarrollo, se pueden afectar las condiciones del sistema de alcantarillado pluvial para lo cual se deberá efectuar la correspondiente modelación hidráulica a fin de verificar la necesidad de realizar diseños y obras a que haya lugar en el sector.

*Todas las redes y estructuras hidráulicas complementarias deben quedar localizadas por espacio público, de tal forma que la EAAB-ESP, pueda ejercer labores de mantenimiento preventivo y correctivo.*

*Todas las diferencias que se encuentren entre el catastro de la EAAB y el levantamiento topográfico realizado para la evaluación de capacidad hidráulica deberán ser informadas a la Dirección de Información Técnica y Geográfica - DITG, para su correspondiente incorporación alas redes oficiales de la EAAB, en el marco de las Normas Técnicas de Servicio NS-056 y NS- 046.*

*Se recomienda, la revisión de la capacidad hidráulica y de estado estructural de la infraestructura construida de drenaje urbano en el sector y, de ser necesario, proyectar las redes y estructuras hidráulicas que permitan mejorar el drenaje de las*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

aguas lluvias. Conjuntamente, se deberá realizar levantamiento en campo de la cantidad y capacidad de los sumideros existentes y evaluar la necesidad de su renovación y/o construcción de sumideros adicionales, conforme a la norma técnica de servicio NS-047 de tal manera que se garantice la correcta recolección y drenaje de las aguas lluvias. De encontrarse conexiones erradas, es necesario diseñar y construir su corrección.

Se deben tener en cuenta todas las Normas Técnicas de Servicio y Producto de la EAAB, principalmente las asociadas con las Normas NS-035 “Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado”, NS-085 “Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado”, NS- 123 “Criterios para selección de materiales de tuberías para redes de acueducto y alcantarillado” y NS-39 “Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado”.

Para los inmuebles que presenten alguna de las siguientes características: predio con cuatro (4) o más unidades independientes; edificaciones de cuatro o más pisos, edificaciones que superen los quince (15) metros de altura medidas al nivel más bajo de la vía pública sobre la cual va a tomar el servicio; toda edificación con cualquier tipo de uso; cuya demanda no pueda ser atendida con un diámetro menor o igual a 3/4”; toda edificación con sótano o semisótano, predios con uso industrial, estaciones de servicio; predios con uso oficial deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Urbanizadores y Constructores en el marco de la Resolución 651 de 2019, o la que la modifique.

Para el cálculo de los colectores de aguas lluvias se tendrá en cuenta la intensidad calculada mediante la siguiente ecuación, para la cual se utilizan las coordenadas del nodo más próximo que son:

**Aviso EAAB Hidrología No. 40075700 Este: 999569 Norte: 1017760**

Ecuación cálculo curvas IDF

$$INTENSIDAD = C_1 (DURACION + X_0)^{C_2}$$

Tabla coeficientes ecuación IDF

Id	Punto (EN) EPSG3116	Tiempo de retorno 3 años			Tiempo de retorno 5 años			Tiempo de retorno 10 años			Tiempo de retorno 25 años			Tiempo de retorno 50 años			Tiempo de retorno 100 años		
		C1	Xo	C2	C1	Xo	C2	C1	Xo	C2	C1	Xo	C2	C1	Xo	C2	C1	Xo	C2
0	999569,1017760	2896.00	21.7	-1.03237	3530.82	22.8	-1.04328	4781.79	25.4	-1.06855	6418.87	27.7	-1.09006	7363.04	28.7	-1.09541	9189.76	30.7	-1.11690

Todo lo anterior, en cumplimiento de la NS-085 “Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado”

**ACUEDUCTO**

De acuerdo a la información remitida, el polígono del desarrollo se encuentra ubicado en el Sector Hidráulico 105, particularmente en el área de servicio comprendida entre la KR 54 y AK 72 entre CL 129 y AC 134.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

## Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios



Imagen 4. Redes acueducto existentes y proyectadas. Fuente: SIGUE EAAB

Para la prestación del servicio en el desarrollo, es necesario tener en cuenta las obras desarrolladas por la CL 130B, CL 131, KR 59D y AK 72 en el marco de la Carta de Compromiso 9-99-30100-094-2015 del 18 de febrero de 2015 para el proyecto denominado PANORAMIA localizado en la AK 72 130 46. Producto de las obras se tienen los récords de obra No. 20574 de acueducto y 4092 de alcantarillado que pueden ser consultados en el Centro de Información Técnica Empresarial – CITE.

Adicionalmente, es necesario habilitar la salida de la tubería de Red Matriz denominada LINEA AV. LAS VILLAS TRAMO I localizada en el corredor de la AK 58, particularmente entre el tramo de la CL 130 y CL 130BIS construida a través del contrato de obra 1-01-25400-00836-2015 que tenía por objeto realizar los “CONSTRUCCIÓN DE LA LINEA MATRIZ AVENIDA LAS VILLAS TRAMO 1”, información que se puede consultar con el número de obra 20592 en el Centro de Información Técnica de la EAAB “CITE”.

Se debe realizar la renovación de todas las redes existentes en asbesto cemento instaladas dentro del polígono del Desarrollo CIUDAD JARDIN A, en el mismo diámetro, para reducir la presencia de daños y afectación del servicio en el sector.

Cada lote deberá disponer de un volumen de almacenamiento que supla sus necesidades durante por lo menos un (1) día sin servicio y debe estar en un lugar de fácil acceso; su adquisición, instalación y mantenimiento, es responsabilidad de cada propietario.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

*Se debe evaluar la necesidad de instalación de hidrantes y válvulas, conforme a lo exigido en la norma técnica de servicio vigente NS-027 “Instalación de hidrantes y sistemas para válvulas en redes secundarias de distribución de acueducto” y la NS-036 “Criterios para diseño de red de acueducto secundaria y menor de distribución”.*

*Todas las diferencias que se encuentren entre el catastro de la EAAB y el levantamiento topográfico deberán ser informadas a la Dirección de Información Técnica y Geográfica - DITG, para su correspondiente incorporación a las redes oficiales de la EAAB, en el marco de las Normas Técnicas de Servicio NS-056 y NS-046*

*Se deben tener en cuenta todas las Normas Técnicas de Servicio y Producto de la EAAB, principalmente las asociadas con las Normas NS-035 “Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado”, NS-036 “Criterios para diseño de red de acueducto secundaria y menor de distribución”, NS- 123 “Criterios para selección de materiales de tuberías para redes de acueducto y alcantarillado” y NS-139 “Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado”.*

**CABE ACLARAR QUE, LA EAAB E.S.P. GARANTIZA 15 M.C.A. A LA ENTRADA DEL PREDIO; POR LO TANTO, EL PROPIETARIO DEL PREDIO DEBERÁ PREVER LOS EQUIPOS NECESARIOS PARA GARANTIZAR PRESIONES ÓPTIMAS DEL SERVICIO PARA LA TOTALIDAD DEL PREDIO.**

### **LINEAMIENTOS TÉCNICOS REDES INTERNAS QUE DEBE CUMPLIR CADA UNO DE LOS LOTES DENTRO DEL BARRIO A LEGALIZAR:**

- 1. El diseño y construcción de las redes de instalaciones interiores de acueducto (redes contra incendio) y alcantarillado pluvial y sanitario son de entera responsabilidad del propietario del lote; por lo tanto, deberá garantizar dentro del predio la eficiente prestación interna de los servicios tanto de acueducto, como alcantarillado.*
- 2. Es atribución exclusiva de la EMPRESA, realizar cambios en la localización de las acometidas y en el diámetro de las mismas, así como efectuar las independizaciones del caso; el pago de los costos que se generen, estarán a cargo del usuario o suscriptor.*
- 3. Cada lote deberá disponer de un volumen de almacenamiento que supla sus necesidades durante por lo menos un (1) día sin servicio y debe estar en un lugar de fácil acceso; su adquisición, instalación y mantenimiento es responsabilidad de cada propietario.*
- 4. Las instalaciones internas del servicio de alcantarillado deberán manejarse en forma separada (industrial, sanitaria y pluvial).*
- 5. Cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o aguas*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

*lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red, se deberá proveer de equipos de eyectores para su correcto funcionamiento, bajo costo de instalación, operación y mantenimiento del propietario (s) del lote (s).*

6. Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes.
7. Lo correspondiente a la instalación de los medidores y totalizadoras, deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del Acueducto de Bogotá.
8. Se debe tener en cuenta la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, “por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones”.
9. Aplican todos los lineamientos descritos en el Anexo técnico del Contrato de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado de la EAAB ESP, vigente.

### ANEXO TÉCNICO

#### 1. (...)

1. Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que, en el evento de identificar zonas de amenaza por remoción en masa, se desarrollen las obras necesarias de estabilización en las zonas de amenaza por remoción en masa media y alta identificadas en la Resolución 1483 del 23 de julio de 2019 de la SDP, por la cual se actualiza el mapa No. 3 “Amenaza por remoción en masa del Decreto Distrital 190 de 2004”. Adicionalmente, la disponibilidad se encuentra supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo hidráulico, inundación o eléctrico; 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 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas.
2. La presente certificación de posibilidad de servicios se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización y/o Regularización ante la SDP, por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de dos años (2) a partir de la fecha de 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 la SDP.
4. No se prestará servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización y/o Regularización, expedida por la SDP.
5. Los inmuebles que presenten alguna de las siguientes características: predio

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

<b>Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”</b>	
<b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
	<p><i>con cuatro(4) o más unidades independientes; edificaciones de cuatro o más pisos, edificaciones que superen los quince (15) metros de altura medidas al nivel más bajo de la vía pública sobre la cual va a tomar el servicio; toda edificación con cualquier tipo de uso; cuya demanda no pueda ser atendida con un diámetro menor o igual a ¾”;; toda edificación con sótano o semisótano, predios con uso industrial, estaciones de servicio; predios con uso oficial deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Urbanizadores y Constructores establecido por la Empresa.”</i></p>
<b>CODENSA</b>	<p>Mediante oficio No. 07220587 del 13 de febrero de 2019, la empresa CODENSA ESP emitió concepto para el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-A” informando que:</p> <p><i>“(…) al respecto nos permitimos informar, que, una vez cruzada la información contenida en nuestro sistema con los planos suministrados por ustedes, se puede conceptuar que no existe afectación por líneas de alta tensión para el mencionado asentamiento.</i></p> <p><i>Dado lo anterior, Enel codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al asentamiento Ciudad Jardín Norte-A de la localidad de Suba. (…)”</i></p>
<b>ETB</b>	<p>Mediante oficio N.º ECRGC-EOI 1827-2018 del 9 de noviembre de 2018, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-A” que:</p> <p><i>“(…)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>ETB como líder en la prestación de servicios de telecomunicaciones cuenta con 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></li> <li>- <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></li> <li>- <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></li> <li>- <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</i></li> </ul>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

<b>Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”</b>			
<b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>			
	<p>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 VII 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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 o Distrito Capital.</li><li>- 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. (...)”</li></ul>		
	<p>Mediante oficio CT No. 10150224-836-2018 del 08 de noviembre de 2018 la empresa GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-A”:</p> <p>“(...) De acuerdo a su solicitud de concepto técnico para el desarrollo detallado en la tabla adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informarle lo siguiente:</p> <p>Gas Natural S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</p> <table border="1" data-bbox="657 1455 1110 1549"><tr><td><b>DESARROLLO</b></td></tr><tr><td>Ciudad Jardín Norte-A</td></tr></table> <p>El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa,</p>	<b>DESARROLLO</b>	Ciudad Jardín Norte-A
<b>DESARROLLO</b>			
Ciudad Jardín Norte-A			

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

<b>Desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”</b>	
<b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
<b>GAS NATURAL</b>	<p>ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar para el diseño, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P. de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.</p> <p>Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P. en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, decreto 190 de 2004).</p> <p>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.</p> <p>Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas y procesos constructivos, y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Servicios Técnicos al teléfono 405 05 00.</p> <p>El presente certificado tiene una validez de un (1) Año contados a partir de la fecha de expedición y se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m3/h por unidad de vivienda. (...)</p>

#### 4.2. Conceptos técnicos del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER – allegó los conceptos relacionados a continuación:

<b>Conceptos</b>
CT-8300 de 2017
CT-8483 de 2018 Adenda al CT 8300 DE 2017
CT-9231 del 26 de noviembre de 2024 Actualiza y reemplaza el CT-8300 de 2017 y el CT-8483 de 2018.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 Nº 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 Nº69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Que de acuerdo con el Concepto Técnico CT-9231 del 26 de noviembre de 2024, el cual actualiza y reemplaza el CT-8300 de 2017 y el CT-8483 de 2018, se transcriben los aspectos relevantes, así:

#### **“(…) 11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- *El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza por movimientos en masa, inundación por desbordamiento y avenidas torrenciales en el Desarrollo Ciudad Jardín Norte - A, encontrando que desde el punto de vista de riesgos se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo.*
- *El desarrollo Ciudad Jardín Norte - A tiene una categorización de amenaza, vulnerabilidad y riesgo BAJA por movimientos en masa.*
- *El desarrollo Ciudad Jardín Norte - A no tiene categorización de amenaza, vulnerabilidad y riesgo BAJA por inundación por desbordamiento.*
- *El desarrollo Ciudad Jardín Norte - A se encuentra en una categorización de amenaza, vulnerabilidad y riesgo BAJA por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas.*
- *El presente concepto técnico refleja las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo evaluadas durante la visita de campo realizada para la verificación y tuvo en cuenta insumos disponibles a la fecha para su actualización; por lo tanto, este documento es ajustado con la información cartográfica actualizada y remitida mediante la comunicación 2-2024-53991 de la SDP, con radicación IDIGER 2024ER17655, el 12 de septiembre de 2024, por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP).*

#### **Recomendaciones:**

*Se recomienda a todos los propietarios o responsables de los predios, a las entidades distritales, a las alcaldías locales, a las organizaciones públicas o privadas, y a las personas naturales que tengan previsto llevar a cabo proyectos que impliquen la modificación del entorno en el Sector Ciudad Jardín Norte - A, formular e implementar el Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas (PGRDEPP), conforme a lo establecido en el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 y de acuerdo con el Decreto Nacional 2157 de 2017.*

*Este plan debe fundamentarse en los antecedentes y la condición de amenaza definida para el sector, considerando tanto las zonas a intervenir como los sectores aledaños, y debe abarcar los tres procesos de la gestión del riesgo de desastres: conocimiento, reducción y manejo.*

#### **1. Conocimiento del riesgo**

- a) Establecimiento del contexto*
- b) Valoración del riesgo*
- c) Monitoreo del riesgo*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

## **2. Reducción del riesgo**

- a) intervención correctiva
- b) intervención prospectiva
- c) Protección financiera

## **3) Manejo del desastre**

- a) Plan de Emergencia y Contingencia - PEC

Finalmente, el proceso de manejo debe formular y garantizar la implementación del Plan de Emergencia y Contingencia (PEC), asegurando su operatividad. Es fundamental que las acciones se soporten en estudios técnicos específicos, adaptados a 1a problemática existente, y en análisis detallados de riesgos que incluyan el diseño de medidas de prevención y mitigación. Esto permitirá garantizar la funcionalidad y estabilidad de las obras, evitando afectaciones en las condiciones físicas del sector y en la prestación de servicios públicos.

Además, el PGRDEPP debe establecer acciones específicas para monitorear la estabilidad del entorno, anticipar cualquier cambio significativo antes, durante y después de las intervenciones, e incluir un plan de inversiones, tal como lo exige el artículo 2.3.1.5.2.1.2 del Decreto Nacional 2157 de 2017. Este plan debe ser entregado a los Consejos Territoriales de Gestión del Riesgo, conforme al artículo 2.3.1.5.2.3.1 del mismo decreto, para garantizar su adecuada articulación y armonización territorial, sectorial e institucional. Teniendo en cuenta lo anterior, el IDIGER, a través de su plataforma SIRE (<https://www.sire.gov.co/>), ha dispuesto un espacio virtual abierto al público para la entrega de la información correspondiente a los PGRDEPP. Este espacio puede ser consultado en el siguiente enlace: <https://www.idiger.gov.co/web/pgrdepp>.

Se recomienda a los propietarios, tenedores o responsables de los predios y/o zonas de cesión dotacionales:

1. Cumplir con la normativa vigente en cuanto al trámite de licencias de construcción o actos de reconocimiento, especialmente en lo relacionado con diseños estructurales y estudios geotécnicos según la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 - Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) o la normativa actual. También se deben considerar los espectros de diseño establecidos en el Decreto 523 de 2010, que adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.
2. Evaluar e implementar las acciones necesarias para el mantenimiento, mejoramiento o reforzamiento de la estructura y cimentación de las viviendas, con el objetivo de garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad a lo largo de su vida útil. Estas acciones deben cumplir con los requerimientos establecidos en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente, actualmente NSR-10, o la normativa que la reemplace.
3. Realizar un estudio técnico en caso de ampliaciones o modificaciones en las estructuras, que incluya la evaluación de la estabilidad geotécnica de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización necesarias. Para los cortes de terreno, se deberán considerar los empujes de tierra, los esfuerzos sísmicos y las sobrecargas generadas por las edificaciones y vías adyacentes, conforme a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente, actualmente

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

NSR-10, o la normativa que la sustituya.

4. *Implementar las acciones con el apoyo de personal calificado, asegurando que se cumplan los requisitos establecidos en la NSR-10 o la norma que la actualice, así como en la normativa aplicable. Para ello, se deben tramitar los permisos y licencias correspondientes.*
5. *Para las futuras ampliaciones o reemplazo de las edificaciones existentes o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER "Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C o la normatividad que se encuentra vigente.*
6. *Se recomienda que, en el sistema de alcantarillado y drenaje de las ampliaciones o reemplazo de las edificaciones existentes, se mantenga la separación de aguas lluvias y aguas residuales, para garantizar que, por efectos de la variabilidad climática, por las altas precipitaciones o eventos extremes, no se afecte el tratamiento de las aguas residuales por excesos en los volúmenes de diseño de las plantas de la ciudad. Además, los propietarios de los predios deben garantizar el adecuado manejo y conducción de agua potable, así como la entrega de aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas; de igual forma deberán adecuar las correspondientes instalaciones internas, para evitar la filtración de agua y conectarlas a las redes públicas, ya que su inadecuado manejo puede deteriorar las condiciones de estabilidad del suelo.*

Se recomienda a la Alcaldía Local de Suba:

1. *Realizar las gestiones y notificaciones necesarias ante las diferentes entidades y ciudadanos para garantizar el cumplimiento de las recomendaciones consignadas en el presente concepto técnico.*
2. *Una vez culminado el proceso de legalización, vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente y ejercer el control urbano en los predios del sector.*
3. *Verificar las distancias mínimas de seguridad para reducir los riesgos eléctricos asociados con la infraestructura de prestación del servicio público de energía eléctrica establecidas en la Resolución 90708 del Ministerio de Minas que adopta el Reglamento Técnico de instalaciones Eléctricas - RETIE.*

Se recomienda a las entidades públicas:

- *Al Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), a la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial (UMV) y al Fonda de Desarrollo Local de Suba, en el marco de sus competencias, implementar las medidas de construcción, rehabilitación y/o de mantenimiento de las vías del Desarrollo Ciudad Jardín Norte-A y las aledañas, en el marco del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios.*
- *A la EAAB-ESP implementar obras de construcción de infraestructura y mantenimiento, que contribuyan al mejoramiento integral del sector. Entre estas acciones, se sugiere mantener las redes sanitarias y de acueducto existentes, además de construir obras de drenaje para el manejo*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

de aguas lluvias y escorrentía superficial. Además, se deben establecer medidas para evitar reflujos de aguas en el sistema de alcantarillado sanitario de la zona y verificar la conexión adecuada.(...)"

### 4.3. Otros pronunciamientos.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA – mediante oficio No. 2024EE201342 del 26 de septiembre de 2024, informa que:

*"(...) En atención a su solicitud, me permito informarle que se realizó cruce entre la base cartográfica de la estructura Ecológica Principal, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022-2035 Decreto 555 de 2021 y Legalización urbanística del Desarrollo "Ciudad Jardín Norte A Localidad de Suba", evidenciando que el mismo no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal que constituyan suelo de protección como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su Legalización. (...)"*

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística, hoy Dirección de Cartografía, mediante oficio n.º 2-2019-05397 del 06 de febrero de 2019, encontró que el plano del desarrollo "CIUDAD JARDÍN NORTE-A", 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.

Que la Dirección de Desarrollo del Suelo de esta Secretaría mediante memorando n.º 3-2024-37051 del 28 de octubre de 2024, hizo entrega del estudio vial del desarrollo "CIUDAD JARDÍN NORTE-A", en el cual informó lo siguiente:

#### **"(...) A. ASPECTOS GENERALES**

**Por el costado norte:** Parcialmente con el plano CU5S43/4-00 "CENTRO DE ENTRETENIMIENTO JUNGLA KUMBA" (Llave plano 112537B).

**Por el costado sur:** Con el plano CU3S72/4-03 "CIUDAD JARDIN NORTE" (Llave plano 112920B).

**Por el costado oriente:** Con el plano S24/4-2 "BARRIO CIUDAD JARDIN DEL NORTE" (Llave plano 110933B).

**Por el costado occidente:** Con la Avenida Boyacá.

En la siguiente imagen se especifica la ubicación de los planos colindantes, donde los números resaltados en color rojo corresponden a las "Llave plano..." antes señaladas:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

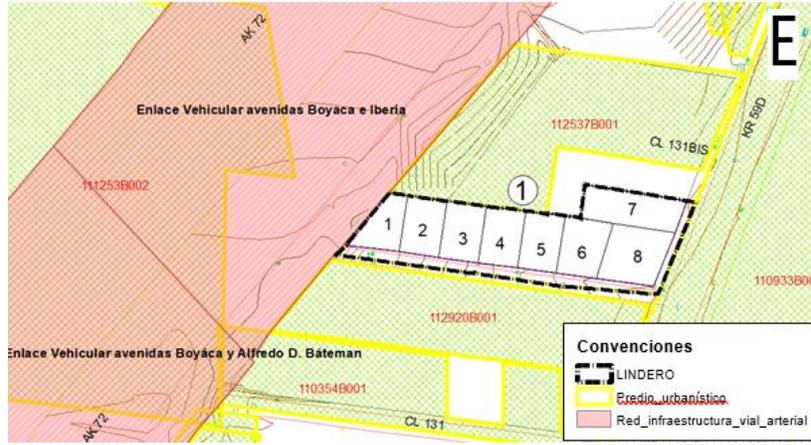
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Imagen 1



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

## 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

De acuerdo al Mapa CU-4.4.3 "Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial", el desarrollo en estudio presenta la Avenida Boyacá (Avenida Carrera 72) su trazado, categorización y homologación se incluyen en imagen 2 y la tabla 1.

Con relación a la malla vial intermedia, la cobertura correspondiente de la BDGC de la SDP no identifica vías bajo esta clasificación.

### Malla Vial Local

En cuanto a la malla vial local, se presentan dos tramos viales, la Carrera 59D y una Calle sin Nomenclatura, cuya categorización y homologación se realiza en la tabla 1, mientras en la imagen 2 se define su trazado, de acuerdo a lo establecido en el D.D. 555 de 2021:

Imagen 2

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

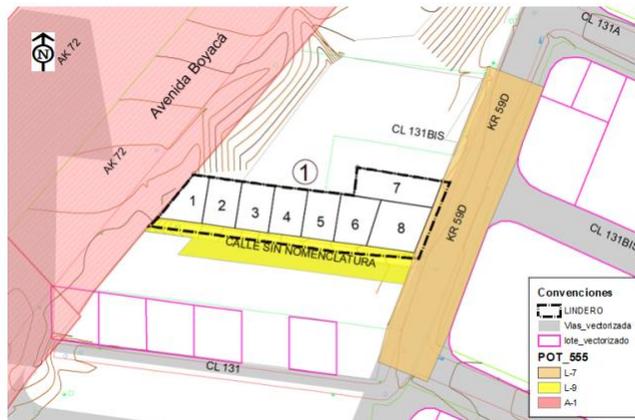
Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



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
Avenida Boyacá	A-1	V-1	<p>Según la cobertura “Red infraestructura vial arterial” de la BDGC, se clasifica como Vía Arterial, Perfil Tipo A-1, tramo “Intersección avenidas Boyacá e Iberia”.</p> <p><b>Nota:</b> Con relación a la zona de control ambiental, estas se encuentran referenciadas en los cuadros de áreas de los planos CU5S43/4-00 y CU3S72/4-03 en calidad de cesión a cumplimiento de obligaciones urbanísticas. (ver referencias No 1 a No 4)</p> <p>“En virtud de la estrategia de calles completas al desarrollo de los urbanismos u otros colindantes estas franjas se deben al tenor del Artículo 154 del decreto 555 de 2021: La mitigación del impacto ambiental en la malla de integración regional y arterial. Son áreas libres que se extienden a lado y lado, de las calles de la malla arterial cuyo objetivo principal es el de mitigar los impactos ambientales generados por la circulación vehicular y aportar a la conformación de corredores de conectividad ecológica, dando prioridad a la incorporación de arborización. Hacen parte de esta franja todos los controles ambientales, las cuales pueden tener un endurecimiento del 25% de la superficie. En los</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111

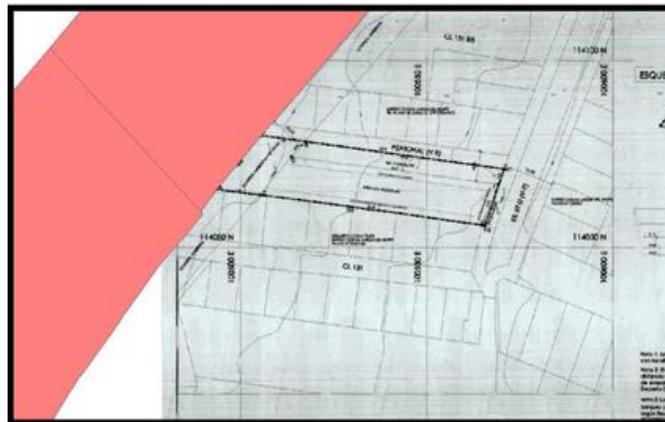


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

			predios que se desarrollen por licencias de urbanización o plan parcial, esta franja será de mínimo 10 metros en tratamiento de desarrollo, y 5 metros en renovación urbana, mejoramiento integral, o cuando individualmente, y en conjunto con predios vecinos, no se pueda cumplir con una continuidad de por lo menos 100 metros lineales de franja de control ambiental.”
Carrera 54D, frente al Desarrollo en estudio	L-7	V-7	Vía de la malla vial local con ancho mayor o igual a 14 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al oriente con los lotes vectorizados del plano S24/4-2 “BARRIO CIUDAD JARDIN DEL NORTE” y al occidente con los lotes del desarrollo en estudio.
Calle SINNOMENCLATURA VIAL, frente al Desarrollo en estudio	L-9	V-9	Vía de la malla vial local con ancho mínimo de 8 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte con lotes del Desarrollo en estudio y al sur según el plano CU3S72/4-03 “URBANIZACION CIUDAD JARDIN NORTE”, se precisa que el ancho de 8 metros se consolidará solo cuando dicho predio surta los respectivos procesos de urbanismo y desarrollo. Nota que debe ser incluida en el plano que adopte la presente legalización. <b>NOTA:</b> Frente al lote 1 del Desarrollo en estudio la vía se reduce, dado que el predio del costado sur debe cumplir con las obligaciones urbanísticas contenidas en el plano CU3S72/4-00.

FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS, 2023

Referencia No 1.



FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS. Plano CU3S72/4-03 de la BDG de la SDP

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
 Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

**Referencia No 2.**

CUADRO DE MOJONES Y AREAS RESERVA VIAL ARTERIAL		
ITEM	MOJONES	AREA M2
RESERVA VIA ARTERIA AK 72 (V-1)	N3 - N4 - A - N3	0,88
CUADRO DE MOJONES Y AREAS DE CESION AL DISTRITO		
ITEM	MOJONES	AREA M2
CONTROL AMBIENTAL	A - N4 - B - C - D - A	187,48
CESION VIA 1 PEATONAL (V-9)	B - N1 - I - C - B	240,96
CESION VIA 2 VEHICULAR (V-7)	N1 - N2 - J - I - N1	5,54
CUADRO DE AREA UTIL		
ITEM	MOJONES	AREA M2
AREA UTIL	C - I - J - D - C	663,93
CUADRO DE INDICES		
AREA NETA URBANIZABLE VALIDA PARA CALCULO DE INDICES		1.087,91 M2
INDICE	%	M2
INDICE DE OCUPACION (USO DE VIVIENDA)	0,28	304,61
INDICE DE OCUPACION (USO DE COMERCIO Y SERVICIOS)	0,45	489,56
INDICE DE CONSTRUCCION BASICO	1,00	1.087,91

FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS. Cuadro de mojones y cesiones Plano CU3S72/4-03 de la BDG de la SDP

**Referencia No 3.**



FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS. Plano CU5S43/4-00 de la BDG de la SDP

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
 Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

**Referencia No 4.**

DESCRIPCION	TOTAL/M2	%
AREA BRUTA DEL PREDIO	1408,96	100.00
AREA RESERVAS	00,00	
AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	1408,96	100.00
AFECTACION CONTROL AMBIENTAL	398,84	28.30
AREA PARA CALCULO DE CESION	1010,12	71.70
AREA DE CESION OBLIGATORIA NOTA ①	252,53	25.00
AREA DE CESION VIA LOCAL	17,88	1,26
AREA UTIL NOTA ②	992,24	70,42

FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS. Cuadro de mojonos y cesiones Plano CU5S43/4-00 de la BDG de la SDP

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	CICLOINFRAES TRUCTURA	TRANSPORTE PÚBLICO	FRANJA VEHICULAR	PAISAJISMO Y CALIDAD
A-1	54	66	7	6	17	10	13
L-7	13	<16	4	1,7	0	3	3
L-9	7	<10	4	0	0	0	3

FUENTE: Edición tabla 2 Art. 155 D.D. 555, SDP-DDS, 2023

**NOTAS:**

1. De existir sobreanchos en las vías estudiadas, los mismos harán parte integral del andén.
2. El plano con el que se adopte la legalización debe contener la convención correspondiente a "Estudio Vial".
3. La nomenclatura vial referida en el estudio vial corresponde a la reportada en la BDGC (Cuyos responsables aparecen relacionados en la BDGC como Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), Secretaría Distrital de Movilidad (SDM) y Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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 legalización:

(...)

1. En tratamiento de mejoramiento integral las vías existentes que tengan un ancho entre 8,00 y 10,00 metros, se permiten la circulación vehicular restringida siempre que se pueda consolidar más de un tramo vial que permita el acceso vehicular a estos sectores en un solo sentido de circulación.

4. Las calles locales L9 son de circulación peatonal exclusiva salvo en el tratamiento de mejoramiento integral.

(...)

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

### 5.1. Norma urbanística aplicable.

Que, de conformidad con el expediente urbano y el estudio preliminar, se puede establecer que el desarrollo existía desde el año 2004, según lo prueba la aerofotografía No. 88 del vuelo C-2717 del 16 de febrero de 2004, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en este sentido se debe se reglamenta bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004

Que al revisar la base de datos Geográfica Corporativa – BDGC se pudo establecer que el área del desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”, objeto de legalización, no formaba parte de un plano urbanístico, ni proyecto alguno.

Que por su localización el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-A”, se encuentra en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 Niza, reglamentada por el Decreto Distrital 175 de 2006 y en el cual se adoptaron las Planchas números 1 de 3 “ESTRUCTURA BÁSICA SECTORES NORMATIVOS”, 2 de 3 “USOS PERMITIDOS” y 3 de 3 “EDIFICABILIDAD PERMITIDA”, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que según la Plancha No. 2 de 3, Plano de Usos Permitidos de la UPZ 24 Niza, el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-A” de la localidad de Suba, fue localizado en el sector

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

7, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de consolidación con densificación moderada.

Que sin tener en cuenta esta situación de informalidad, en el año 2006, se expidió el Decreto Distrital 175 de 2006, mediante el cual se reglamentó la UPZ No. 24 Niza.

Que, al revisar los alrededores del desarrollo, específicamente costados sur occidental y sur oriental, se puede establecer que las condiciones urbanas no son de consolidación, sino que corresponden a áreas desarrolladas informalmente.

Que, por otra parte, el artículo 385 del Decreto Distrital 190 de 2004 es claro en señalar que el tratamiento de mejoramiento integral es *“aquel que rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos humanos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad, de conformidad con las directrices establecidas en el Modelo de Ordenamiento Territorial”*

Que así mismo el artículo 299 del Decreto ídem indica que *“Las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan”.*

Que, por lo expuesto, aun cuando en la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 Niza prevista en Decreto Distrital 175 del 31 de mayo de 2006 se haya establecido que el desarrollo objeto de legalización se encuentra en un sector con Tratamiento Urbanístico de Consolidación, dada su condición de informalidad, las demás características deficitarias del asentamiento y con el fin de adoptar una norma de usos y edificabilidad acorde a las características y conformación del asentamiento, se deberá realizar la homologación con un sector normativo reglamentado con el tratamiento de Mejoramiento Integral, el cual sea análogo por colindancia y relación con las características del desarrollo *“CIUDAD JARDÍN NORTE A”*; por lo tanto, se aplicará analógicamente la reglamentación asignada para la UPZ 28 El Rincón, contenida en el Decreto Distrital 399 del 15 de diciembre de 2004.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que las características del desarrollo “CIUDAD JARDÍN NORTE A”, se asimilan a las establecidas en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 28 El Rincón, reglamentada por el Decreto Distrital 399 de 2004 y en el cual se adoptaron las planchas número 1 de 3 “Plano de Estructura”, 2 de 3 “Fichas y Plano de Usos permitidos” y 3 de 3 “Plano de Plusvalía”, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que teniendo en cuenta que el desarrollo corresponde a una situación de origen informal será legalizado conforme a las normas del Decreto 190 de 2004 y su uso y reglamentación se enmarcará en estas condiciones.

Que, en efecto, en visita a terreno del 20 de julio de 2019, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital pudo constatar las condiciones urbanísticas del desarrollo, lo cual se encuentra registrado en los estudios urbanos anexos que hacen parte integral de la presente resolución, conforme lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que por lo expuesto anteriormente y con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004, el régimen de usos planteados para el asentamiento objeto de legalización obedece, en cuanto a su estructura urbana, a lo previsto por la UPZ 24 Niza, por ser la zona donde se ubica el desarrollo, y en cuanto a la normativa urbanística aplicable a lo establecido en la UPZ 28 El Rincón, debido a que esta presenta características homologables a las del desarrollo “CIUDAD JARDÍN NORTE-A”. Lo anterior es concordante con la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbanístico que hace parte integral de la presente Resolución.

Que atendiendo al origen informal y características urbanísticas deficitarias del desarrollo “CIUDAD JARDÍN NORTE-A” en virtud de los artículos 295 y 385 del Decreto Distrital 190 de 2004 se concluye que éstos en su totalidad son sujetos de aplicabilidad del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Que, en este sentido, el artículo 299 Instrumentos normativos, del Decreto Distrital 190 de 2004 señala que “Las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada Unidad

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan”.

Que debido a las características urbanísticas del desarrollo en cuanto a que presente déficit de soportes urbanos, y teniendo en cuenta que en terreno se pudo constatar que el desarrollo se ubica en un sector que 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, se concluye que al desarrollo “CIUDAD JARDÍN NORTE A”, le es aplicable la modalidad complementaria del Tratamiento de Mejoramiento Integral y le serán aplicadas las normas urbanísticas de los artículos 295 y 385 del Decreto Distrital 190 de 2004, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecua a las características físicas de los desarrollos.

Que así mismo, el artículo 300 del Decreto Distrital 190 de 2004 dispone que: “(...) En las zonas de aplicación del tratamiento de Mejoramiento Integral y según las definiciones de la estructura urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal se adelantarán los procesos de regularización y legalización.”.

Que así mismo, de la visita a terreno el día 20 de julio de 2019 y elaboración del estudio urbano realizado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, se pudo constatar que el desarrollo “CIUDAD JARDÍN NORTE A”, presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos, pues el área exigible es de 257.32 m<sup>2</sup>, de conformidad con el artículo 22 del Decreto Distrital 476 de 2015, mientras que el área existente es de 0 metros cuadrados.

Que según la Plancha No. 2 de 3, “Fichas y Plano de Usos Permitidos” de la UPZ 28 El Rincón, al Sector Normativo No. 3, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, se asigna Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad Complementaria, por tanto, se homologa al desarrollo objeto de legalización en defecto del tratamiento de consolidación asignado en la ficha reglamentaria de la UPZ 24 Niza.

Que, en conclusión, 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.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que 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.

Que, en consecuencia, el desarrollo *CIUDAD JARDÍN NORTE A*”, es objeto de legalización y se le aplica el tratamiento de Mejoramiento Integral en modalidad Complementaria, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y le serán aplicadas las normas urbanísticas de los artículos 295 y siguientes, 385 y siguientes del citado Decreto, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecua a las características físicas del desarrollo.

## 5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía.

Que de conformidad con el numeral 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, *“Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017”*, compilatorio de los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, en las áreas incluidas en el Tratamiento de Mejoramiento Integral no se configura hecho generador de participación en plusvalía por incrementar el aprovechamiento del suelo por mayor edificabilidad. En consecuencia, la presente resolución no configura hecho generador del mencionado tributo.

Que en concordancia con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 175 de 2006, reglamentario de la UPZ No. 24 Niza, no se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo *CIUDAD JARDÍN NORTE A*”.

Que sumado a lo anterior, debe tenerse en cuenta que el desarrollo *“CIUDAD JARDÍN NORTE A”*.se encuentra ubicado en un sector normativo con tratamiento de consolidación, pero que debido a su origen informal y por efecto de los artículos 299 y 300 del Decreto Distrital 190 de 2004 no le aplican las disposiciones de éste, por lo cual se considera que al momento de adopción de este acto de legalización el desarrollo no cuenta con normatividad urbanística asignada que le permita desarrollarse, lo cual corrobora que la presente resolución no configura hecho generador por asignación de usos más rentables.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que, de acuerdo con los anteriores argumentos, en la presente resolución mediante la cual se legaliza el desarrollo *CIUDAD JARDÍN NORTE A*, 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 entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad, en fecha 16 de septiembre de 2020, 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, a su vez, entre los días 18 de septiembre al 2 de octubre de 2020 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final del desarrollo *“CIUDAD JARDÍN NORTE-A”*, frente al cual se recibieron las siguientes observaciones o aclaraciones.

Mediante la referencia No. 1-2020-42414 del 28 de septiembre de 2020 el señor Luis Gabriel Cruz Velásquez manifestó lo siguiente:

*“(…) Una vez revisada la información del estudio urbanístico “CIUDAD JARDÍN NORTE – A” y la información brindada en el proceso de socialización, nosotros los propietarios de los lotes identificados con los números 4 y 5 del plano de loteo del mencionado estudio, queremos referir nuestras objeciones y comentarios a algunos de los aspectos referidos en dicho estudio, a fin de que nos dejen saber qué opciones y alternativas tenemos para enfrentar el proceso de legalización que se está adelantando.*

*No estamos de acuerdo con el cambio de norma urbanística porque sentimos que nos están sugiriendo demoler nuestras edificaciones. Nuestros predios, ya estaban consolidado antes del 27 de junio del 2003. De hecho, nuestro barrio fue desarrollándose como un barrio obrero, levantado ladrillo a ladrillo y como tal se ha venido manteniendo, y en nuestro caso, buscando un bienestar para nuestras familias desde el año 1978, cuando se inició la labor de construcción de nuestras casas, sobre un predio adquirido el 12 de julio de 1977.*

*Creemos que, de acuerdo a nuestra antigüedad en el barrio, nuestro esfuerzo creando comunidad y procurando para nuestras familias un techo, merecemos ser tenidos en cuenta, para ser legalizados con la afectación existente.*

*Lo anterior, porque nos preocupa su concepto que figura en la sección 4.2, donde indica que la alcaldía debe vigilar el cumplimiento de normas urbanísticas y sísmicas y ejercer control urbano sobre nuestros predios, que como lo dice el estudio no se cumple en la totalidad, por*

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

la misma antigüedad de las construcciones. Y que seguramente presentará dificultades para nuestro proceso, considerando por ejemplo la nota que encontramos en el estudio en la sección 9.2, sobre un concepto que indica que la cercanía de los postes eléctricos son un riesgo para los habitantes, pero en oficio 07220587 expedido por Codensa, que ustedes refieren en la sección 6.2, dice "(...) al respecto nos permitimos informar, que una vez cruzada la información contenida en nuestro sistema con los planos suministrados por ustedes, se puede conceptuar que no existe afectación por líneas de alta tensión para el mencionado asentamiento.", lo cual deja ver la distancia que han tenido las autoridades de control urbanístico en todos estos años que llevamos habitando el sector y que en este momento van a querer efectuar los controles que han sido ausentes incluso para los prestadores de servicios públicos.

Adicionalmente, nos obligan a atender una norma urbanística que no podemos cumplir en su totalidad por lo anteriormente dicho y por qué nuestra construcción es el lugar de habitación de nuestras familias y que no podemos perder, después de haber trabajado por muchos años para levantar un techo que pudiéramos habitar.

Sabemos del desarrollo del lote denominado URBANIZACION CIUDAD JARDIN NORTE (Kr 59D 131 19) Plano CU3S72/4-00) a la cual ya le fue concedida la licencia de urbanismo, donde se especifica que debe dejar el espacio vial requerido como espacio V-9, que corresponde al área similar que nosotros cedimos en el momento en el que se inició el loteo y construcción de nuestros predios, espacio que fue cedido al IDU como área peatonal o de vía pública

Por esta razón, y porque nos interesa el proceso que ustedes están llevando, nos permitimos sugerir, como se lee en la sección 5.1 MALLA VIAL LOCAL del estudio, la alternativa de considerar la inclusión de un clausurado, resolución o condición que de reconocimiento a nuestras construcciones como legalizadas, hasta que dicha obra se desarrolle en algún momento.

Con respecto al lote número 1, queremos dejar constancia que corresponde a un predio igualmente construido mucho antes de haber cedido el espacio de terreno al IDU para construcción de la Avenida Boyacá, y a quien se le sugirió la compra de dicho terreno, lo cual fue rechazado por dicha entidad. Hoy día es fácil verificar por mera observación, que las casas que limitan al sur, con la Urbanización Ciudad Jardín Norte (Plano Urbanístico CU3S72), tienen y ocupan un área construida informal desde hace muchos años, así como el vivero ubicado en sentido norte sobre la Av. Boyacá llegando a la Calle 134, que también disfruta del lucro que dicho espacio le proporciona.

Sobre el proceso de reconocimiento, nos preocupa el hecho de que no tenemos la disponibilidad económica de asumir los costos del profesional o empresa que se encarga de la gestión, por lo que queremos recurrir a ustedes para que nos indiquen si existe la forma

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*en la que el Distrito nos pueda ayudar con este proceso, pues no sabríamos como enfrentarlo económicamente.*

*Sin otro particular, quedamos atentos a su respuesta y agradecemos el apoyo para lograr una solución que nos permita superar y dar continuas al proceso de legalización sin arriesgar el techo y sustento de nuestras familias. (...)"*

Que dicha solicitud fue respondida mediante la referencia No. 2-2020-54378 del 9 de noviembre de 2020, mediante la cual se informó lo siguiente:

*"(...) De manera atenta y de conformidad a su solicitud nos permitimos informar lo siguiente, con respecto al proceso de legalización urbanística del desarrollo Ciudad Jardín Norte-A:*

*El desarrollo Ciudad Jardín Norte-A, es una situación de origen informal, la cual surgió al margen de las normas de urbanismo y de construcción, independiente del momento de su construcción.*

*Dado lo anterior el expediente urbano y el plano de loteo del desarrollo Ciudad Jardín Norte-A, de la localidad de Suba fue levantado y presentado por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante la referencia No. 1-2019-10028 del 20 de febrero de 2019, para iniciar proceso de legalización ante esta Secretaría, conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008.*

*Mediante el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1203 de 2017, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística, **de acuerdo con las condiciones que se establezca.***

*Así mismo de conformidad con los literales a) y b) del artículo 10 del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, entre otras, las siguientes funciones: "(...) a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad; b. Elaborar la reglamentación urbanística de los desarrollos a legalizar y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y los respectivos proyectos de los actos administrativos (...)"*

*Dado lo anterior no existe modificación de la norma, mediante el proceso de legalización se está asignado una reglamentación específica al área.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

En relación al plano CU3S72/4-00, corresponde al plano urbanístico denominado Ciudad Jardín Norte (Kr 59D 131 19), del año 2016, no obstante, este proyecto no se desarrolló. Sin embargo, cada barrio o proyecto urbanístico debe contemplar su espacio público, de conformidad con la reglamentación vigente.



Con respecto al control ambiental con que cuenta el desarrollo se está pendiente de una reunión para la definición del mismo.

Una vez se cuente con algún pronunciamiento se informará lo pertinente. Una vez se legalice el desarrollo se entregará de manera gratuita copia de la resolución de legalización y copia de respectivo plano de loteo del desarrollo.

Posterior a esto los interesados, en el momento que lo decidan, pueden solicitar su respectiva licencia de reconocimiento o construcción, ante las Curadurías Urbanas. (...)"

Mediante la referencia No. 1-2020-43476 del 2 de octubre de 2020 la señora Rosalba Cruz de Moreno manifestó lo siguiente:

*"(...) Por medio de la presente queremos manifestar la situación por la cual estamos pasando la gran mayoría de familias que nos encontramos ubicados en la carrera 59D con calle 131-25 (interiores 3 al 8), lo que el estudio urbanístico denomina "Ciudad Jardín norte A". Nos vemos afectados por todas las implicaciones que conlleva el proceso de legalización de estos predios, que han pertenecido al barrio ciudad jardín norte desde sus inicios. Es por eso que solicitamos muy respetuosamente que ustedes como entidad encargada de la legalización, nos brinden la ayuda necesaria o beneficios en todos los trámites que de este proceso de legalización se desprendan o sean necesarios (planos, licencias, etc.). Lo anterior, ya que es de conocimiento público la situación de emergencia sanitaria que se está viviendo en Colombia y que nos ha afectado económicamente, sabemos que en este proceso de legalización se necesitará de recursos económicos considerables para realizar y cumplir todos los requerimientos, recursos con los que no contamos en este momento.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*En conjunto hemos tenido varias reuniones tratando de buscar diferentes soluciones que nos permitan llevar a feliz término el proceso de legalización y reconocimiento, pero la realidad es que somos familias de estrato 3 que vivimos del día a día, donde esta crisis del COVID 19 nos ha traído varias pérdidas económicas y humanas, no es fácil poder seguir adelante, cada familia tiene una historia diferente que contar; es por eso que por medio de este escrito nos unimos para exponer nuestra situación y solicitar el apoyo del distrito para realizar este proceso, desafortunadamente es una situación que representa un gasto considerable que no estaba contemplado dentro del presupuesto de cada una de nuestras familias.(...)"*

Que dicha solicitud fue respondida mediante la referencia No. 2-2020-47603 del 8 de octubre de 2020, mediante la cual se informó lo siguiente:

*De manera atenta y de conformidad a su solicitud nos permitimos informar lo siguiente, con respecto al proceso de legalización urbanística del desarrollo Ciudad Jardín Norte-A:*

*El desarrollo Ciudad Jardín Norte-A, es una situación de origen informal, la cual surgió al margen de las normas de urbanismo y de construcción, dado lo anterior el expediente urbano y el plano de loteo del desarrollo Ciudad Jardín Norte-A, de la localidad de Suba fue levantado y presentado por la Secretaria Distrital del Hábitat mediante la referencia No. 1-2019-10028 del 20 de febrero de 2019, para iniciar proceso de legalización ante esta Secretaria, conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008.*

*Mediante el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1203 de 2017, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística, **de acuerdo con las condiciones que se establezca.***

*Así mismo de conformidad con los literales a) y b) del artículo 10 del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, entre otras, las siguientes funciones: "(...) a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad; b. Elaborar la reglamentación urbanística de los desarrollos a legalizar y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y los respectivos proyectos de los actos administrativos (...)". **En ningún momento la legalización urbanística genera costos ni cobros para las comunidades.***

*Una vez se legalice el desarrollo se entregará de manera gratuita copia de la resolución de legalización y copia de respectivo plano de loteo del desarrollo.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Posterior a esto los interesados, en el momento que lo decidan, deberán solicitar su respectiva licencia de construcción o reconocimiento, ante las Curadurías Urbanas. (...)"*

## 6. Publicación y participación ciudadana

Que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el artículo 10 del Decreto Distrital 474 de 2022, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en el Sistema LegalBog de la Secretaría Jurídica Distrital, del 23 de diciembre a las 12:38 pm al 31 de diciembre de 2024 a la misma hora, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, plazo dentro del cual no se presentaron observaciones por parte de los ciudadanos.

## 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 "CIUDAD JARDÍN NORTE A, fue presentada de forma completa por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado n No. 1-2019-10028 del 20 de febrero de 2019, da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que no obstante la posibilidad de aplicar el régimen de transición previsto en el citado artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 2021, la norma urbanística aplicable al caso particular será la contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo reglamentaron.

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, de igual forma, el artículo 2.2.6.1.2.4.1. ídem determinó que las licencias de urbanización tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, de allí que se considere conveniente sujetar a este mismo término de vigencia la norma urbanística contenida en el presente acto administrativo de legalización.

Que, en este sentido, frente al ordenamiento del territorio como instrumento de planeación del desarrollo, la Corte Constitucional en Sentencia C-138 de 2020 sostuvo lo siguiente:

*“(...)la ordenación del territorio es una medida de policía administrativa o de la función ordenadora de la administración que, a través de la determinación adecuada del espacio público (parques, plazas, vías, andenes, espacios sanitarios, equipamiento cultural y deportivo, etc.) y de la limitación de libertades y derechos, entre otros, del derecho a la propiedad, en desarrollo de la función constitucional que le es inherente (artículo 58 de la Constitución), del derecho al trabajo y de la libertad de empresa persigue, al amparo del principio de dignidad humana, crear condiciones materiales adecuadas para la convivencia en sociedad y para el correcto ejercicio de las libertades y derechos individuales y colectivos, bajo condiciones de seguridad, tranquilidad y sanidad medio ambiental. De esta manera, el ordenamiento territorial determina y se articula con las funciones policivas de los alcaldes y de los gobernadores.*

*(...)Entendida la planeación de tal manera, el ordenamiento territorial permite a las entidades territoriales, a través de la concepción, configuración y proyección de su espacio físico urbano y rural, con una visión de mediano y largo plazo, propender hacia fines de interés general como, por ejemplo, la protección, conservación y recuperación del medio ambiente, del patrimonio histórico, el desarrollo económico, comercial, industrial, social y cultural de la comunidad, la prevención de desastres y la efectividad de derechos como el medio ambiente sano, la vivienda digna, la recreación y el espacio público.”.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

Que en concordancia con lo anterior, desde una interpretación jurídica sistémica, teleológica y de efecto útil de las normas, se debe armonizar el régimen de transición previsto en el artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 2021 con las demás disposiciones contenidas en el mismo, garantizando, de un lado, la seguridad jurídica en el proceso de legalización urbanística, y de otro, la implementación de los postulados y directrices que en materia de edificabilidad y aprovechamientos establece el Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, por lo tanto, las normas urbanísticas sobre usos, edificabilidad, tratamiento y demás contenidas en el presente acto administrativo que sean necesarias para tramitar las solicitudes de reconocimiento y/o licenciamiento urbanístico tendrán una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de su ejecutoria, y una vez vencido dicho término, la norma urbanística aplicable sobre los predios objeto de la presente legalización será la prevista en el Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, se encontró viable la legalización del desarrollo “*CIUDAD JARDÍN NORTE A*”, de la Localidad de Suba.

Que el artículo 3 del Decreto No. 462 de 23 de diciembre de 2024, emitido por el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., dispone encargar del 26 al 29 de diciembre de 2024, al señor Andrés Leonardo Acosta Hernández Subsecretario de la Subsecretaría de Información de la Secretaría Distrital de Planeación, de las funciones del empleo de Secretario de Despacho de la Secretaría Distrital de Planeación.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE:

### CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

**Artículo 1º. Legalización del desarrollo y aprobación del plano urbanístico.** Legalizar el desarrollo “*CIUDAD JARDÍN NORTE A*”, ubicado en la Localidad n.º 11

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Suba y adoptar el Plano n.º S24/4-91 que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
ÁREA BRUTA	1029.30	100,00
ÁREA UTIL	856.73	83.23
ÁREAS DE CESIÓN	172.57	16.77
N.º MANZANAS	1	
N.º PREDIOS	8	

**Parágrafo 1º.** Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectúe la incorporación del Plano n.º S24/4-91, 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 2º. Estructura Básica.** Se encuentra identificada en la Plancha 1 “Estructura Urbana de la UPZ” del Decreto Distrital 175 de 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA”, en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial.

**Artículo 3º Elementos de la categoría de Suelo de protección.** De conformidad con la Plancha 1 “Estructura Urbana de la UPZ” del Decreto Distrital 175 de 2006 y con lo señalado en la parte motiva, en el área delimitada del desarrollo “CIUDAD”

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

JARDIN NORTE A”, no se identificaron elementos constitutivos del Suelo de Protección:

**3.1. Estructura Ecológica Principal.** En el área delimitada del desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”, no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico ambiental remitido por la Secretaría Distrital de Ambiente en el oficio No. 2024EE201342 del 26 de septiembre de 2024.

**3.2. Alto Riesgo no Mitigable.** De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER –, mediante Concepto Técnico No. CT-9231 del 26 de noviembre de 2024, el cual actualiza y reemplaza el CT-8300 de 2017 y el CT-8483 de 2018, y la revisión realizada por este Secretaría que consta en la parte motiva de este acto administrativo, se concluyó que el área donde se localiza el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-A”, desde el punto de vista de riesgos se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo.

En todo caso, los predios que conforman el desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE-A”, y las entidades públicas indicadas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER señalados en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 4º. Estructura funcional y de servicios.** Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y de Servicios son: Movilidad, Equipamientos Urbanos, Espacio Público Construido y Generales de Servicios Públicos. Respecto de esta estructura, en el ámbito del desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”, se encuentra lo siguiente:

**4.1. Sistema de movilidad – Subsistema vial.** El subsistema vial está conformado por:

#### **4.1.1. 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. S24/4-91 y constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ No. 24 – Niza –. El área total de zonas viales corresponde a 172.57 m2.

***EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. S24/4-91 que hace parte integral del presente acto administrativo.

## 4.2. Sistema de espacio público construido: Espacios peatonales

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

En el desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”, no se cuenta con áreas de cesión para zonas verdes.

**4.3. Sistemas generales 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, Codensa, ETB y Gas Natural, para la prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”, 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 n.º 3131003-2021-0175 del 05 de mayo de 2022. 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.

## CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

**Artículo 5º. Zonificación y tratamiento.** La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE-A”, son los siguientes:

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA APLICABLE
Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad Complementaria	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto 190 del 2004 y se asimila al Artículo 9 del Decreto Distrital No. 399 de 2004, reglamentario de la UPZ 28 - El Rincón.

**Artículo 6º. Usos y estacionamientos.** El régimen de uso para el desarrollo “CIUDAD JARDIN NORTE A”, son los que se describen en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas correspondientes.

Contempla usos principales, complementarios y restringidos, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala de uso urbano, zonal y vecinal definidas en la Nota 1 de este artículo.

Así mismo, con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 los usos planteados para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 28 El Rincón para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento.

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

**6.1. Los usos permitidos para el desarrollo son:**

**● USO PRINCIPAL**

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

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

● USOS COMPLEMENTARIOS

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes

COMERCIO							
Comercio vecinal B - Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.				C-9,14A	1X30m2	1X30m2

SERVICIOS PERSONALES							
Servicios Alimentarios	Restaurantes, comidas, rápidas, casa de banquetes.				C-9,14A	1X300m2	1X50m2
Servicios Profesionales Técnicos Especializados	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.				C-9,14A	1X120m2	1X180m2
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Zonal A: Alquiler y venta de videos, servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile.				C-9,14A	1X120m2	1X200m2

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SERVICIOS PERSONALES						
	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato			C-14 A	1X120m2	1X200m2

## ● USOS RESTRINGIDOS

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>INDUSTRIAL</b>						
Industria		R-1, 14A, 22			----	----

SERVICIOS PERSONALES						
Servicios de Parqueadero	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	R-8,12, 15, 21, 22			----	----

SERVICIOS DE ALTO IMPACTO						
Servicios Técnicos Especializados	ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.		R-1, 9, 15, 22		1x100m2	1x200m2

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

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

CONDICIONES Y RESTRICCIONES
1. Según condiciones que establezca la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con requisitos ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro
9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

14A. En locales de hasta 20 m2, o dentro de un local comercial permitido
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia
21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial
22. Sobre vía vehicular

## NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos

### Estacionamientos para vivienda.

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
Unifamiliar, bifamiliar y vivienda compartida	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.	Privados	1 x 8 viviendas
Multifamiliar		Visitantes	1 x 18 viviendas
	Privado	1 x 6 viviendas	
	Visitantes	1x 15 viviendas	

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

### Estacionamientos para comercio de escala vecinal B.

En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre las áreas de ventas, después de 60.00 m2, sobre el área que exceda dicho metraje.

### Estacionamientos para servicios personales de escala zonal.

- Privados: Se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamiento.
- Visitantes: Se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamiento.

### Establecimientos para servicios personales de escala vecinal.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área vendible, después de 60.00 m<sup>2</sup>, sobre el área que exceda dicho metraje.

**Parágrafo 1:** Los usos dotacionales para el Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 120 de 2018 *“Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”*, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya..

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

**Artículo 7°.** **Normas sobre equipamiento comunal privado.** El equipamiento comunal privado se rige por el artículo 4° del Decreto Distrital 080 de 2016, *“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las UPZ y se dicta otras disposiciones”*.

**7.1. Elementos del equipamiento comunal privado.** El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para uso de vivienda no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la construcción en el uso y/o construcción neta, definida en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

**7.2. Exigencia.** Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m<sup>2</sup> de área construida y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en las proporciones y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda VIS, subsidiables:	- Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda. - 150 o más viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP:	10 m2 por cada 80 m2 de construcción neta en vivienda.
3. Para usos diferentes a vivienda:	10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta en el uso.

### 7.3. Destinación.

Zona	Porcentaje Mínimo
a. Zonas verdes recreativas en áreas libre	40 %
b. Servicios comunales en áreas construidas	15 %
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido.

**Artículo 8º. Normas para las áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria.** Para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, modalidad Complementaria, de conformidad con lo que dispone el Decreto Distrital 080 de 2016, así:

**8.1. Etapas de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción.** En primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la correspondiente licencia, bien sea para acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes, o para obtener licencia de construcción en sus diferentes modalidades, de la siguiente manera:

Tipos	CARACTERÍSTICAS
A	Lote vacío.
B	Un piso con cubierta liviana, sin placa de concreto.
C	Un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana.
D	Dos pisos con dos placas de concreto y/o adicionalmente un tercer piso con cubierta liviana
E	Tres o más pisos con tres o más placas de concreto.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## 8.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público

<b>Voladizo</b>	<p>Se permite con una dimensión máxima de 0,60 metros a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada.</p> <p>Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, cuando este supere los 0,60 metros sin superar 0,80 metros.</p> <p>No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.</p> <p>Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.</p>
<b>Paramento</b>	<p>Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.</p>

**8.3. Alturas.** Con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 las alturas permitidas para el desarrollo obedecen no solo a la homologación con el sector normativo previsto por la UPZ No. 28 -El Rincón- para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbano que hace parte integral de la presente Resolución.

Las alturas permitidas para el desarrollo son las siguientes:

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120 m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>	Mayor a 240 m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 pisos	3 pisos	3 pisos
2. Igual o mayor a 12 metros	3 pisos	5 pisos	

**Nota 1.** Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5m desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas.

**Nota 2.** El índice de ocupación para las edificaciones en predios que superen 240 m<sup>2</sup>, puede ser máximo de 0.70 sobre área del lote.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
 DE BOGOTÁ D.C.

**8.4. Patios.** El área mínima de los patios para vivienda unifamiliar o bifamiliar se determinará según la etapa de desarrollo constructivo en que se encuentren los predios al momento de solicitar la respectiva licencia, así:

TIPO	AREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
B	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana, claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	
C	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup> .	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
D	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado no menor de 2.00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
E	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 mts.

**8.5. Aislamiento y empates entre edificaciones.** No se exige aislamiento se exige empate con edificación colindante.

**8.6. Paramentación.** Rige la paramentación señalada en el plano urbanístico del desarrollo que se aprueba a través del presente acto, no se permiten avances sobre

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

él. Este será uno de los requisitos que deberán tener en cuenta los curadores urbanos al estudiar y expedir las licencias de construcción.

**8.7. Sismo Resistencia.** Se deberá dar cumplimiento tanto al reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 del 2010 y modificado por los Decretos Nacionales 092 de 2011, 915 de 2017 y 2525 de 2010; así como el Decreto Distrital 523 de 2010, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

**8.8. Lineamientos de ruido.** Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida son los establecidos en la normativa vigente que regula la materia.

### **Artículo 9º. Normas arquitectónicas.**

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

**9.2. Iluminación y ventilación.** En las viviendas, solamente los baños y cocinas, depósitos y espacios de servicios podrán ventilarse por ductos, los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

**9.3. Subdivisiones.** Se rigen por lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 080 de 2016, así:

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

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

Los lotes existentes que cuenten con áreas y dimensiones menores a las dispuestas en este artículo y que aparecen en el plano aprobado en la presente resolución, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo; no obstante, deberán acogerse a las demás normas contenidas en este acto administrativo.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

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

**9.4 Sótanos y semisótanos.** No se permiten.

**9.5. Rampas y escaleras.** Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones deben retrocederse un metro de distancia como mínimo respecto del paramento de construcción.

**Parágrafo.** Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este artículo.

**Artículo 10º. Reconocimiento de edificaciones existentes.** Para el reconocimiento de las edificaciones existentes se deberá dar cumplimiento a las disposiciones aplicables de esta resolución y a las definidas en materia de uso, de sismo resistencia y demás normas nacionales y distritales aplicables a la materia.

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

**Artículo 11º. Obligaciones.** De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular del globo de terreno y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

**11.1. Ejecución del subsistema vial.** La malla vial deberá considerarse para su mejora, construcción y mantenimiento según sus condiciones.

**11.2. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas.** La comunidad deberá cumplir con los requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas que determinen las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, así como cancelar los derechos de conexión a las redes de cada predio que conforman el desarrollo.

***EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

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

Área Total desarrollo	Suelo Protección	Área neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. lotes
1029.30 m <sup>2</sup>	0.0	1029.30 m <sup>2</sup>	257.32 m <sup>2</sup> (25%)	0.0 m <sup>2</sup>	257.32 m <sup>2</sup> (25%)	8

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 26 del Decreto Distrital 476 de 2015.

**11.4 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 n.º S24/4-91, 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.

**11.5 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 de Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

identificadas en el Plano n.º R S24/4-91, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

## CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 12º. -Participación en la plusvalía:** Conforme lo señalado en la parte motiva, y teniendo en cuenta que el desarrollo se encuentra ubicado en un sector normativo con tratamiento de consolidación, pero que por efecto de los artículos 299 y 300 del Decreto Distrital 190 de 2004 no le aplican las disposiciones de éste, no se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo “CIUDAD JARDÍN NORTE A”.

A su vez, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017 que compila las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en el Distrito Capital, las áreas clasificadas en Tratamiento de Mejoramiento Integral no configuran hecho generador de participación en plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por lo anterior la presente resolución no configura hecho generador del mencionado tributo.

Que sumado a lo anterior, debe tenerse en cuenta que el desarrollo se encuentra ubicado en un sector normativo con tratamiento de consolidación, pero que debido a su origen informal y por efecto de los artículos 299 y 300 del Decreto Distrital 190 de 2004 no le aplican las disposiciones de éste, por lo cual se considera que al momento de adopción de este acto de legalización el desarrollo no cuenta con normatividad urbanística asignada que le permita desarrollarse, lo cual corrobora que la presente resolución no configura hecho generador por asignación de usos más rentables.

Que, de acuerdo con los anteriores argumentos, en la presente resolución mediante la cual se legaliza el desarrollo “CIUDAD JARDÍN NORTE A”, no se configura hecho generador de plusvalía.

## CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 Nº 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 Nº69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Artículo 13º. Acciones prioritarias.** Conforme al diagnóstico del desarrollo “CIUDAD JARDÍN NORTE A”, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

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

**13.2. 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.

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

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, el desarrollo “CIUDAD JARDÍN NORTE-A”, presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 257,32 m<sup>2</sup>. 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 acto de legalización.

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

***EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**13.5.** El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante 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. S24/4-91 del desarrollo "CIUDAD JARDÍN NORTE A", en concordancia con el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**13.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -IDIGER:** Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en los Conceptos Técnicos n.º CT-8300 de 2017 y 8483 de 2017 adenda al CT 8300, por parte de los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización.

## CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 14º. 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, especialmente al Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios o las del Decreto Distrital 555 de 2021 de presentarse la solicitud de licencia en una fecha posterior a la que hace referencia el parágrafo 2 del presente artículo.

Lo anterior, sin perjuicio de que el interesado manifieste ante el Curador Urbano su voluntad expresa de acogerse a las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 o se cumpla el término al que se refiere el parágrafo 2 del presente artículo.

**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 265 de 2020, o el que lo modifique, derogue o sustituya.

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 Nº 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 Nº69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Parágrafo 2.** Las normas urbanísticas sobre usos, edificabilidad, tratamiento y demás necesarias para la resolución de solicitudes de reconocimiento y/o licenciamiento urbanístico contenidas en la presente resolución, tendrán una vigencia de tres (3) años a partir de la ejecutoria de este acto administrativo, salvo que el interesado manifieste ante el Curador Urbano su voluntad expresa de acogerse a las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 dentro de este período de tiempo. Una vez vencido el término indicado, las normas urbanísticas aplicables serán las contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su reglamentación o la normas que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 3.** 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 15º.- 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 esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

La legalización de asentamientos humanos de origen informal no exonera de la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación informal de inmuebles o por incurrir en infracciones urbanísticas.

**Artículo 16º.- 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 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 Suba y a la Inspección de Policía de la localidad de Suba.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 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 17º. 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 31 días del mes de diciembre de 2024



**Andres Leonardo Acosta Hernandez  
Despacho Secretaría**

Aprobación Técnica: Eida Marcela Bernal Pérez – Subsecretaria de Planeación Territorial. (E).  
Tatiana Valencia Salazar – Directora de Desarrollo del Suelo.  
Dayana Esperanza Higuera Cantor – Subdirectora de Mejoramiento Integral.  
Gabriel Jesús Pardo Martínez – Arquitecto - Dirección de Desarrollo del Suelo.

Revisión Jurídica: Giovanni Perdomo Sanabria - Subsecretario Jurídico (E).  
Giovanni Perdomo Sanabria – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.  
Miguel Ángel Malagón Monroy- Contratista- Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.  
Edwin Emir Garzón Garzón – Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial  
Juan Sebastián Ortiz Rojas – Abogado – Dirección Desarrollo del Suelo.  
María Constanza Flórez Mora – Abogada – Subdirección de Mejoramiento Integral.

Proyectó: Juan Carlos Guerrero Africani – Arquitecto Urb – Subdirección de Mejoramiento Integral.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

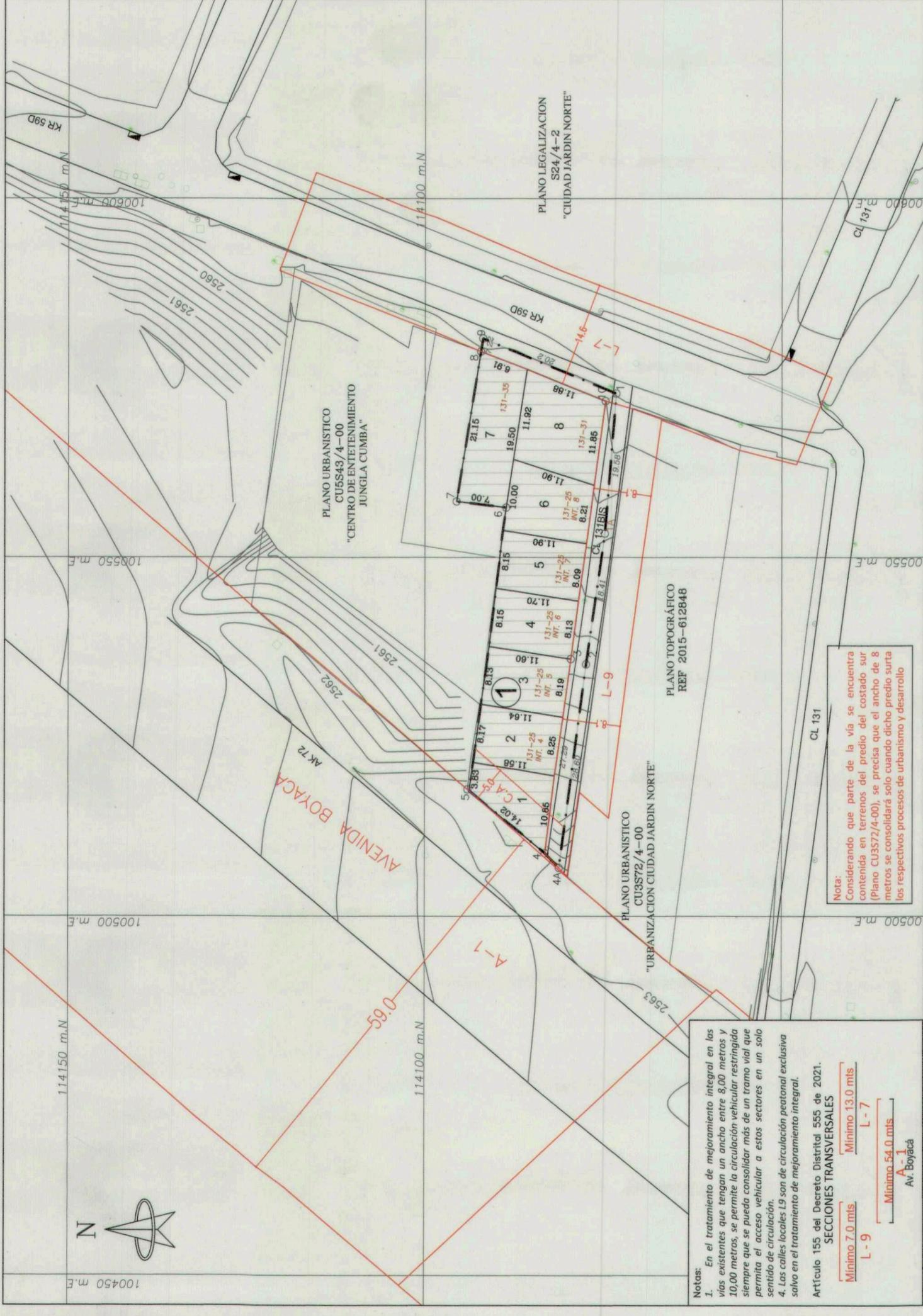
Cra. 30 Nº 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
ÁREA BRUTA	1029,30	100,00
ÁREA ÚTIL	856,73	83,23
ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO	172,57	16,77
Nº MANZANAS	1	
Nº PREDIOS	8	

ÁREA BRUTA	
MOJONES	ÁREA (m <sup>2</sup> )
1-2-3-4-5-6-7-8-9-1	1029,30

ÁREA ÚTIL POR MANZANA		
MANZANA Nº	Predios	ÁREA m <sup>2</sup>
1	8	86,00
2	2	95,20
3	4	94,83
4	4	94,80
5	4	95,67
6	6	107,58
7	7	139,74
8	8	142,91
<b>TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>		<b>856,73</b>

ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO		
ÍTEM	MOJONES	ÁREA (m <sup>2</sup> )
CALLE 131 BIS	1-1A-2-4A-4-3-10-1	140,98
CARRERA 59D	1-10-8-9-1	31,59
<b>TOTAL ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO</b>		<b>172,57</b>



**Notas:**

- En el tratamiento de mejoramiento integral en las vías existentes que tengan un ancho entre 8,00 metros y 10,00 metros, se permite la circulación vehicular restringida siempre que se pueda consolidar más de un tramo vial que permita el acceso vehicular a estos sectores en un solo sentido de circulación.
- Las calles locales L9 son de circulación peatonal exclusiva salvo en el tratamiento de mejoramiento integral.

Artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.  
SECCIONES TRANSVERSALES

Mínimo 7.0 mts L-9
 Mínimo 13.0 mts L-7
 Mínimo 54.0 mts A-1

Av. Boyacá

<b>DESARROLLO:</b>  CIUDAD JARDIN NORTE-A  ALCALDIA LOCAL DE: SUBA	<b>PLANO DE LEGALIZACION</b>  REPRESENTANTE DEL TRÁMITE (URBANIZADOR, PROPIETARIO, COMUNIDAD)  PROFESIONAL RESPONSABLE LEVANTÓ: CONSORCIO AYS  CONTRATO DE CONSULTORIA FIRMA: NOMBRE: ING. EDUARDO JARZÓN IDENTIFICACION: 2581081915 CND MATRÍCULA: 2581081915 CND	DATOS DEL PREDIO:  MATRÍCULA INMOBILIARIA No:  ESCRITURA No:  CEDULA ORIGINAl:	LOCALIZACIÓN ESCALA 1:10000   ESCALA: 1:500 PLANCHA: 1/1 ESQUE A DE PLANCHAS: 1	OBSERVACIONES S.D.P.  RESOLUCION: 2158 FECHA: 31 DIC 2024 PLANCHA 1:2000: UPZ: 24 NZA	BOGOTÁ, D.C. SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT	BOGOTÁ, D.C. SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION TERRITORIAL SUBSECRETARIA DE PLANEACION TERRITORIAL