

**RESOLUCIÓN No. 2157 DE 2024****(31 de diciembre de 2024)**

*“Por la cual se modifica parcialmente el plano No CB22/4 del desarrollo “Las Delicias del Sur” aprobado mediante la Resolución 0017 del 22 de enero de 1999 y se legaliza el desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, ubicado en la localidad n.º 19 Ciudad Bolívar”*

**LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

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. ANTECEDENTES DEL DESARROLLO “LAS DELICIAS DEL SUR” DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR.**

Que mediante la Resolución No. 017 del 22 de enero de 1999, el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, legalizó entre otros el desarrollo informal denominado “Las Delicias del Sur” de la Localidad de Ciudad Bolívar, aprobó el plano urbanístico No. CB 22/4.

Que en el plano urbanístico del desarrollo “Las Delicias del Sur”, se demarcó como cesión la “Zona Verde A” entre los mojones “26 – 27 – 5 -23 – 26” con un área de 793,60 Mts2.

**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.

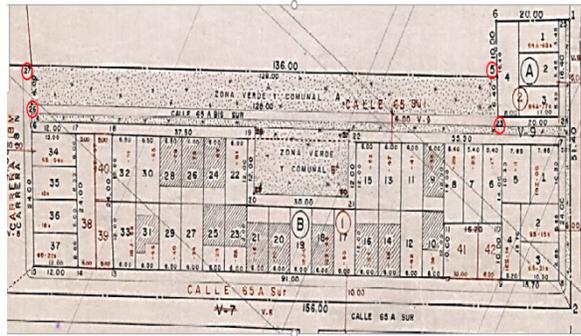
Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

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.



CUADRO DE MOJONES Y CESION DE ZONAS		
CESION	MOJONES	AREA M2
Zona Verde A	26-27-5-23-26	793.60

FUENTE: Imagen parcial del plano urbanístico CB22/4 del desarrollo "Las Delicias del Sur"

## 2. SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO CB 22/4 APROBADO POR LA RESOLUCIÓN NO. 017 DEL 22 DE ENERO DE 1999

### 2.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA "ZONA VERDE A" DEL DESARROLLO "LAS DELICIAS DEL SUR"

Que, por parte de la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, hoy Subdirección de Mejoramiento Integral, se evidenció que la denominada "Zona Verde A" entre los mojoneros "26 – 27 – 5 -23 – 26" del legalizado "Las Delicias del Sur", cambió parcialmente su destinación a vía - Calle 65 Sur, por intervención realizada por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

Que, por lo anterior, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios mediante radicado 3-2018-11372 del 18 de junio de 2018, solicitó a la que fue la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos: "se realice el estudio vial para el desarrollo "DOMINGO LAIN 4 ETAPA", de la Localidad de Ciudad Bolívar (...)"

Que la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos mediante radicado 3-2019-30071 del 23 de diciembre de 2019, con alcance del radicado 3-2020-04898 del 27 de febrero de 2020, informó a la que fuera la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios que "... se solicitó al IDU y a la

**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

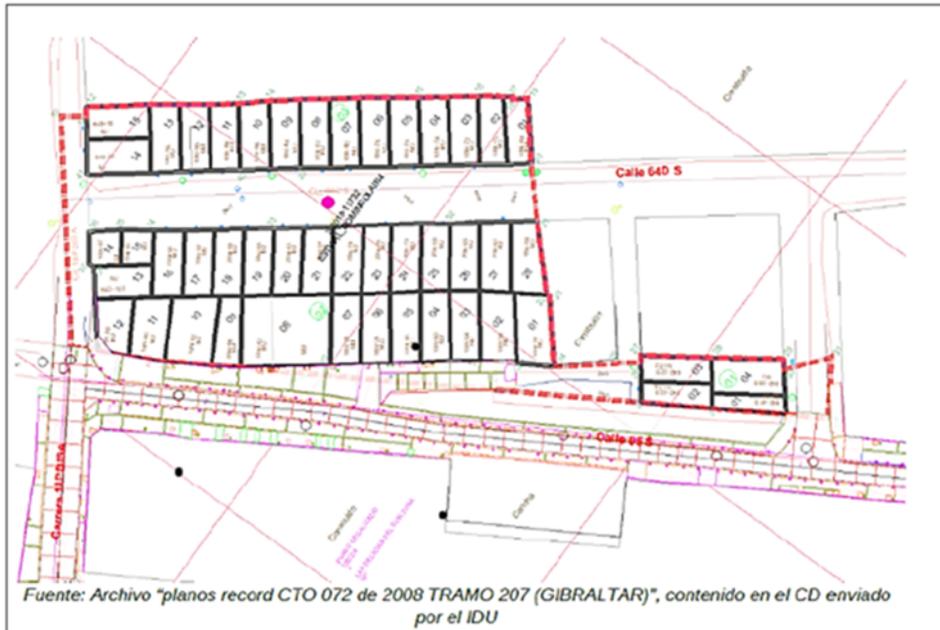
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Alcaldía Local de Ciudad Bolívar precisar algunos aspectos relacionados con la intervención realizada en la Calle 65 sur (Intervención que modificó la Zona Verde y Comunal A del plano CB22/4...”.

Que frente al pronunciamiento emitido por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU en lo correspondiente a la Vía – Calle 65 Sur, se extrae del estudio vial del desarrollo “Domingo Laín 4 Etapa” realizado por la Dirección de Desarrollo del Suelo, lo siguiente, que la: “Franja vehicular restringida” producto de los contratos IDU 163 de 2005 y 072 de 2008, de acuerdo con lo informado por el IDU y de acuerdo con las convenciones del plano de “planta perfil tramo 1903 P030611100008” (Plano incluido en el CD enviado por el IDU como anexo al radicado SDP 1-2019-84057). Imágenes del CD:



Que se concluye que la “ZONA VERDE A” del desarrollo “Las Delicias del Sur”, en la actualidad se encuentra señalada como vía, Calle 65 Sur, entre las Carreras 18 P Bis A y 18 N Bis, permitiendo el acceso a los predios 1 a 12 de la manzana 2 del desarrollo “Domingo Laín 4 Etapa”

Que la Subdirección de Mejoramiento Integral al consultar la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación - BasMap –

**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.

World Imagery, evidenció que la situación de hecho de la mencionada zona de cesión es vía y corresponde a la Calle 65 Sur, segmento que hace parte del legalizado “Las Delicias del Sur”, y permite el acceso a los lotes 1 al 12, de la manzana 2 del desarrollo “Domingo Laín 4 Etapa”, de la Localidad de Ciudad Bolívar, tal como se evidencia en la siguiente captura de imagen.



Fuente: BDGC de la SDP

Que, además, la Dirección de Desarrollo del Suelo, mediante el memorando interno No. 3-2024-17058 del 10 de mayo de 2024, dio respuesta a la evaluación del estudio vial en el marco del Decreto 555 de 2021 para el desarrollo “DOMINGO LAÍN 4 ETAPA”, determinando para la Calle 65 Sur entre las Carreras 18 P Bis A y 18N Bis, lo siguiente:

“(…)

*Franja vehicular restringida” producto de los contratos IDU 163 de 2005 y 072 de 2008, de acuerdo con lo informado por el IDU y de acuerdo con las convenciones del plano de “planta perfil tramo 1903 P030611100008” (Plano incluido en el CD enviado por el IDU como anexo al radicado SDP 1-2019-84057). Imágenes del CD (…)*

## 2.2. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO CB 22/4

Que teniendo en cuenta el cambio de destinación parcial de la zona de uso público, esto fue de “Zona Verde A” a “Vía - Calle 65 Sur”, se encuentra procedente modificar plano urbanístico No. CB 22/4 aprobado por la Resolución No. 017 del 22 de enero

*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

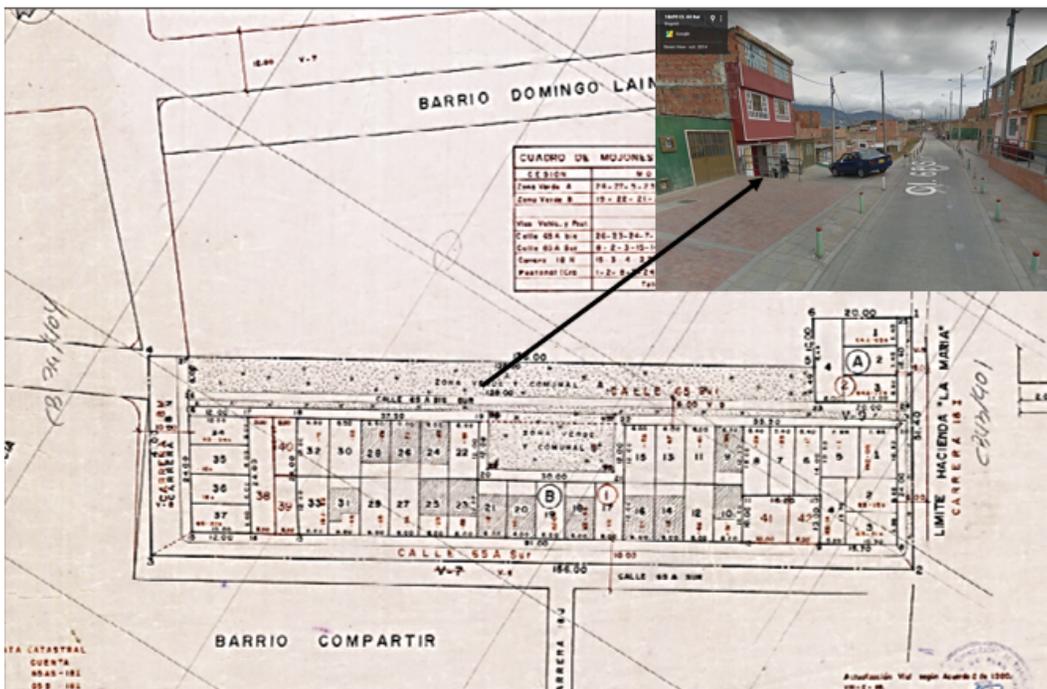
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

de 1999, que legalizo el desarrollo “Las Delicias del Sur” de la Localidad de Ciudad Bolívar, por tanto, se adelantaron las siguientes actuaciones:

envió comunicación mediante radicado No. 2-2019-40534 del 20 de junio de 2019 al señor Héctor Patiño, antiguo presidente de la Junta de Acción Comunal y habitante del desarrollo “Las Delicias del Sur” e igualmente se informó a la comunidad en general a través de una publicación en el diario el Nuevo Siglo el día martes 30 de julio de 2019, sobre la incorporación de la vía peatonal existente sobre la zona verde señalada en el plano urbanístico CB22/4, tal como se observa en la siguiente imagen:



Fuente: Imagen parcial del plano CB22/4 del desarrollo Delicias del Sur junto con fotografía (18nCL.65 Sur Bogotá Google Street View – octubre 2014)

Así mismo, se fijó un aviso de comunicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, el 09 de octubre de 2024 por el término de 10 días, comunicación en la cual se informa que la SDP, se encuentra adelantando la modificación del plano No. CB22/4 del Desarrollo “Las Delicias del Sur” aprobado mediante la Resolución 0017 del 22 de enero de 1999, de conformidad con las obras ejecutadas por el Instituto Distrital de Desarrollo Urbano - IDU, sobre la Calle 65 Sur.

**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 acuerdo con lo anterior y a lo encontrado en el Estudio Urbano del desarrollo “DOMINGO LAÍN 4 ETAPA”, elaborado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral, hoy Subdirección de Mejoramiento Integral, se consideró que es necesario modificar parcialmente el plano urbanístico CB22/4 del desarrollo “Las Delicias del Sur” en cuanto a registrar la situación de hecho, es decir señalar e identificar la Calle 65 Sur entre Carreras 18P Bis A y 18 N Bis. Por ello, en la parte resolutive del presente acto se ordenará a la Dirección de Cartografía realizar los ajustes pertinentes al plano urbanístico CB22/4 conforme a las razones aquí señaladas.

En consecuencia, los lotes del 1 al 12 de la manzana 02 del desarrollo “DOMINGO LAÍN 4 ETAPA” mantendrán la accesibilidad por vía pública, correspondiente a la hoy calle 65 Sur entre Carreras 18P Bis A y 18N Bis, como ha venido operando la situación de hecho.

Que, conforme a lo expuesto, y los motivos que con llevaron al cambio de destinación parcial de la “Zona Verde A” a “Vía - Calle 65 Sur”, por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, se encuentra procedente modificar parcialmente el plano urbanístico No. CB 22/4 aprobado por la Resolución No. 017 del 22 de enero de 1999, que legalizó el desarrollo “Las Delicias del Sur” de la Localidad de Ciudad Bolívar, en el sentido de demarcar el referido segmento vial, conservando su uso público.

## 1. RESPECTO DEL RECONOCIMIENTO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DOMINGO LAÍN 4 ETAPA.

### 1.1. 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.

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

Que 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 así: *“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 la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo *“DOMINGO LAIN 4 ETAPA”* fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicación n.º 1-2018-10870 del 28 de febrero de 2018; en consecuencia, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada del Decreto Nacional 149 de 2020.

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., norma vigente al momento de la radicación completa de la solicitud de legalización del Desarrollo *“DOMINGO LAIN 4 ETAPA”* definió 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, modificatorio 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.

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

Que, dado que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 10 de octubre de 2018, la presente actuación se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018.

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

Que el expediente urbanístico del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Hábitat del 22 de marzo de 2011, 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.

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

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 “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.º 1-2018-10870 del 28 de febrero de 2018, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.

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 n.º 114 del vuelo C-2717 del 16 de febrero de 2004, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” en dicha fecha.
- 2.3. Acta suscrita el 4 de febrero de 2011 en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de 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.

inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”.

#### 2.4. Plano de levantamiento del loteo actual.

### 3. EVALUACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en visita a terreno, como consta en el informe de viabilidad del 22 de marzo de 2011 y en el registro de visita a terreno del 29 de junio de 2018, respectivamente, concluyendo que el desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 91,5%.

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
BERNARDO ROMERO CARRILLO	Escritura Pública n.º 6554 del 03-12-1958	50S-51068
MANUEL CORREDOR CASTRO	Compra en sucesión a los herederos	50S-40450673
CORPORACIÓN MANANTIAL SOCIAL DE COLOMBIA	Manuel Corredor castro, representante legal de la corporación	50S-51068

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 “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, en consecuencia, expidió el Auto del 10 de octubre de 2018.

#### 3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados

**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 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, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a comunicar el inicio del proceso de legalización del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” de conformidad con la información registrada sobre los propietarios de los predios de mayor extensión, en el expediente radicado con el oficio n.º 1-2018-10870 del 28 de febrero de 2018.

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 al propietario del predio de mayor extensión, así como a quien adquirió por sucesión a los herederos, cuyas direcciones aparecen registradas en el expediente, para que comparecieran, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejerciera sus derechos, mediante los siguientes oficios:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado N.º de guía	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia	Notas de Entrega
2-2020-05113 del 09/02/2020	78223365	Bernardo Romero Carrillo	Carrera 18 K No. 64 A 35	Recibido
2-2020-05114 del 09/02/2020	78223366	Manuel Corredor Castro	Carrera 18 K No. 64 A 35	Recibido
2-2020-05112 del 09/02/2020	78223364	Corporación Manantial Social de Colombia	Carrera 18 D Bis No. 64 A 35 Sur	Destino desconocido

Que no fue posible encontrar la dirección de la Corporación Manantial Social de Colombia enviada mediante correo certificado 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 teniendo en cuenta que no fue posible la entrega del oficio a la Corporación Manantial Social de Colombia por no encontrarse la dirección física, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, procedió a informar del proceso a todos los propietarios del predio de mayor extensión, mediante un aviso de comunicación fijado en la cartelera del octavo piso de esta entidad, por un término de 10 días hábiles a partir del 3 de febrero de 2020.

**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 igualmente se fijó un aviso de comunicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, el 06 de septiembre de 2024 por el término de 10 días, en el cual se informa a los propietarios de mayor extensión del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” de la Localidad no. 19 de Ciudad Bolívar, que se estaba adelantando el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberían hacerse parte dentro del mismo para que participaran en el proceso de legalización.

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 “LA REPUBLICA” el día 7 de noviembre de 2018.

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, ni los propietarios del predio de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

#### 4. CONCEPTOS TÉCNICOS Y PRONUNCIAMIENTOS NECESARIOS.

##### 4.1. Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

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

Desarrollo DOMINGO LAIN 4 ETAPA Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
EAB – ESP	Mediante concepto n.º 3433001-S-2022-171260 del 21 de junio de 2022 la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB ESP remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”:  “(…) El Acueducto ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado concluyendo que es VIABLE para los predios 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.

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

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

**REQUITOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DEL DERECHO DE VIA EN REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO NS-139**

*Tabla 1. Ancho de áreas libres propuesto para actividades y mantenimiento de tuberías*

DIAMTERO TUBERIA (Pulgadas)	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO	ANCHO TOTAL (Corredor libre m)
6<16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7
16<24	Hasta 2.0	3.9	7.7
	Más de 2.0	4.8	9.6

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

*La Secretaria de Planeación Distrital debe realizar la consulta ante la Secretaria Ambiental como ente competente, acerca de la existencia de cuerpos de agua, que o cuenten con la respectiva delimitación de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental con el fin de incorporarlas en el desarrollo DOMINGO LAIN 4 ETAPA teniendo en cuenta las normas ambientales respectivas en virtud del artículo 76 parágrafo 2 del Decreto 190 de 2004 respetando las delimitaciones establecidas para estas zonas de manejo ambiental.*

*Las afectaciones viales serán definidas por I SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN – 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.

*No tienen posibilidad de servicios aquellos predios que se encuentren en zonas de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico, de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias - FOPAE, transformado en Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER- por resolución 546 de 2023, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT y en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, además concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas.*

*Las obras de mitigación de riesgo se deben ejecutar previamente a la construcción de los inmuebles que se encuentren afectados en zonas de alto y medio riesgo, de acuerdo a los términos de referencia establecidos por el FOPAE – IDIGER para la elaboración de estudios detallados de mitigación del riesgo. Igualmente se precisa aclarar que esta viabilidad de redes se expide única y exclusivamente para el desarrollo DOMINGO LAIN 4 ETAPA, los predios de mayor extensión sin desarrollar deberán solicitar la disponibilidad de Servicios acorde a la Resolución 0755 de 2014.*

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

*Igualmente es importante tener en cuenta las notas que se describen.*

*1. La legalización de este desarrollo se encuentra reglamentada por el acuerdo 6 de 1990 y el decreto 688 de 1996.*

*2. Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zonas de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico o alguna restricción de índole ambiental, de acuerdo con el concepto técnico de 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 Santa Fe de Bogotá y concepto favorable del DAMA, hoy (SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE), SDA en los predios con rondas hidráulicas.*

**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.



Table with 2 columns: Entity Name (CODENSA, ETB) and Content (Legal text and tables regarding service certification and development projects).

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 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
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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).</li><li>- El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL – en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.</li><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>
<b>GAS NATURAL</b>	<p>Mediante oficio CT n.º10153620-0512-2024 del 10 de octubre de 2024 la empresa GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P. informó para el desarrollo "DOMINGO LAIN 4 ETAPA", lo siguiente:</p> <p><i>"En respuesta a su comunicado 2-2024-46680, donde solicita concepto técnico para el desarrollo detallado en la tabla adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informar lo siguiente:</i></p> <p><i>Vanti S.A. ESP, cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipo de clientes que se pueden generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria</i></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.

para el cubrimiento del servicio en la zona.

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

Tabla 1

DESARROLLO
DOMINGO LAIN 4 ETAPA

“(…)

El presente certificado tiene una validez de un (6) Meses contados a partir de la fecha de expedición y se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m<sup>2</sup>/h por unidad de vivienda.”

## 4.2. Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, mediante el oficio No. 2022EE8415C2 – RO126742 del 3 de junio de 2022, allegó el concepto técnico n.º CT-8972 con fecha de elaboración 09 de mayo del 2022, el cual corresponde a la adenda No. 1 del C.T. 6315 de 2011 para el desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, en el cual se estableció que:

### Concepto Técnico 6315

**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.

## “9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

*El desarrollo Domingo Laín 4 Etapa de la Localidad de Ciudad Bolívar, se encuentra localizado en una zona de amenaza media por fenómenos de remoción en masa, tal como se presenta en el ANEXO 1 (Plano de zonificación de amenaza por fenómenos de remoción en masa). Los predios construidos dentro del desarrollo, se encuentran en riesgo medio por fenómenos de remoción en masa, como se presenta en el ANEXO 2 (Plano de zonificación de riesgo por fenómenos de remoción en masa).*

*Para mantener la categoría de amenaza media en los predios y zonas a las que se les asignó esta calificación se recomienda conservar en óptimas condiciones las redes de acueducto y alcantarillado, así como las vías del sector.*

*Tanto para los predios en riesgo medio como para los lotes vacíos (categorizados en amenaza media) en caso de realizarse algún proyecto de construcción y/o ampliación se recomienda que cada propietario o responsable de las viviendas o infraestructura construida, evalúen los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento del actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 926 de 2010) o normativa vigente al momento de implementación de las acciones.*

*Para todos los predios del desarrollo Domingo Laín 4 Etapa, categorizados en amenaza media, se debe acoger la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de Construcción, en particular, lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR- 10) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.).*

*Vigilar por parte de la Alcaldía de Ciudad Bolívar que se de cumplimiento de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector les permita o en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes esten cometiendo esta infracción urbanística.*

## 10. OBSERVACIONES

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

**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.

recomendaciones son modificadas, se deberán realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio, adicional a lo anterior en algunos sectores los procesos del urbanismo enmascaran, los posibles procesos de remoción en masa.

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

## 11. ANEXOS

Mapas de zonificación de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, para el desarrollo Domingo Lain 4 Etapa (Localidad de Ciudad Bolívar).”

Que posteriormente el IDIGER emite Concepto Técnico n.º CT-8972 del 09 de mayo del 2022, adenda 1 al C.T. 6315 de 2011, que señala lo siguiente:

“(…) **Adenda Ítem “9 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES”** Se Actualiza únicamente los numerales citados a continuación.

*Tabla No. 9 A Predios en Riesgo Medio en el desarrollo DOMINGO LAIN 4 ETAPA de la Localidad de Ciudad Bolívar.*

Manzana*	Predios	Observaciones y Recomendaciones
01	01 al 04	Corresponde con predios sobre una zona de pendiente media a baja conformada por rocas de la Formación Guaduas, con una susceptibilidad media al desarrollo de fenómenos de inestabilidad, aunque actualmente sin procesos activos. Se mantienen las recomendaciones del C.T. -6315 de 2011.  Se recomienda al interior de cada uno de los predios garantizar el adecuado manejo, conducción y entrega de las aguas lluvias y superficiales que puedan inferir de manera negativa en 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.



02	01 al 28	condiciones de estabilidad de los rellenos de cimentaciones.  Se recomienda por parte de los propietarios mejorar las condiciones estructurales y de cimentación de las viviendas ubicadas en los predios, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10  Se recomienda a los propietarios garantizar que las instalaciones interiores del sistema hidrosanitario e hidráulico de las viviendas, no tengan fugas que permitan que dichas aguas puedan infiltrarse en el terreno inadecuadamente.
03	01 al 15	De forma complementaria y en función de su viabilidad, se recomienda realizar una evaluación estructural de las viviendas que permita disminuir su vulnerabilidad, así como implementar obras para el manejo de aguas superficiales.  En caso de que se requiera realizar ampliaciones y/o modificaciones se recomienda realizar un estudio que contemple la evaluación de la estabilidad geotécnica de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes; para los cortes de terreno, se tendrán en cuenta los empujes de tierra generados por las condiciones morfológicas, los esfuerzos incluidos por eventos sísmicos, así como las sobrecargas generadas por las edificaciones y vías adyacentes, para los cual se debe tramitar la correspondiente licencia ante una Curaduría Urbana.

Tabla No. 9 B Zonas de cesión en el desarrollo DOMINGO LAIN 4 ETAPA de la Localidad de Ciudad Bolívar

AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA	ZONAVIALES	OBSERVACIONES RECOMENDACIONES	Y
	KR 18P BIS A CL 64 D SUR	Se recomienda a las entidades del Distrito, en el marco de sus competencias	

**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.

MEDIA	CL 65 SUR	implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras: dotación de adecuadas redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial
	SIN NOMENCLATURA	

Adenda Ítem "11 ANEXOS: (...)

Anexo 4 Tabla resumen de calificación de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo por Movimientos en masa del desarrollo DOMINGO LAIN 4 ETAPA

MANZANA	CANTIDAD DE PREDIOS	PREDIO	AMENAZA	VULNERABILIDAD	RIESGO	Suelos Protección por Riesgo
1	4	1	Media	Medio	Medio	No
		2	Media	Medio	Medio	No
		3	Media	Medio	Medio	No
		4	Media	Medio	Medio	No
2	28	1	Media	Medio	Medio	No
		2	Media	Medio	Medio	No
		3	Media	Medio	Medio	No
		4	Media	Medio	Medio	No
		5	Media	Medio	Medio	No
		6	Media	Medio	Medio	No
		7	Media	Medio	Medio	No
		8	Media	Medio	Medio	No
		9	Media	Medio	Medio	No
		10	Media	Medio	Medio	No
		11	Media	Medio	Medio	No
		12	Media	Medio	Medio	No
		13	Media	Medio	Medio	No
		14	Media	Medio	Medio	No
		15	Media	Medio	Medio	No
		16	Media	Medio	Medio	No
		17	Media	Medio	Medio	No
18	Media	Medio	Medio	No		
19	Media	Medio	Medio	No		
20	Media	Medio	Medio	No		
21	Media	Medio	Medio	No		

**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.

		22	Media	Medio	Medio	No
		23	Media	Medio	Medio	No
		24	Media	Medio	Medio	No
		25	Media	Medio	Medio	No
		26	Media	Medio	Medio	No
		27	Media	Medio	Medio	No
		28	Media	Medio	Medio	No
3	15	1	Media	Medio	Medio	No
		2	Media	Medio	Medio	No
		3	Media	Medio	Medio	No
		4	Media	Medio	Medio	No
		5	Media	Medio	Medio	No
		6	Media	Medio	Medio	No
		7	Media	Medio	Medio	No
		8	Media	Medio	Medio	No
		9	Media	Medio	Medio	No
		10	Media	Medio	Medio	No
		11	Media	Medio	Medio	No
		12	Media	Medio	Medio	No
		13	Media	Medio	Medio	No
		14	Media	Medio	Medio	No
		15	Media	Medio	Medio	No
			Media	Medio	Medio	No

**(...) OBSERVACIONES**

Los aspectos no modificados de las CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES como las OBSERVACIONES del C.T. 6315 se mantienen.”

**4.3. Otros pronunciamientos.**

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA – mediante comunicación con radicado n.º 2024EE87112 del 22 de abril de 2024, concluyó que en el desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, estableciendo lo siguiente:

“(…) 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 el polígono del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” de la Localidad de Ciudad Bolívar, evidenciando que el mismo no afecta componentes que constituyan suelo

*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 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 de esta Secretaría, hoy Dirección de Cartografía, mediante oficio n.º 2-2017-34476 del 17 de julio de 2017, encontró que el plano del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación; por ello, emitió concepto cartográfico favorable.

Que la Dirección de Desarrollo del Suelo, de esta Secretaría mediante memorando n.º 3-2024-17058 del 10 de mayo de 2024, hizo entrega del estudio vial del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, en el cual informó lo siguiente:

#### “A. ASPECTOS GENERALES

*De acuerdo con la cobertura “Predio Urbanístico” y la cartografía asociada a la misma en la BDGC, el desarrollo limita de la siguiente manera (Ver imagen 1):*

**Por el costado norte:** Con el Plano CB21/4 “DOMINGO LAIN II SECTOR Y CONDOMINIO EL BOSQUE” – (Llave plano 190366B).

**Por el costado sur:** Con el plano CB22/4 “LAS DELICIAS DEL SUR ZONA 19” (Llave plano 190235B).

**Por el costado oriental:** Con el plano CB57/4-15 “DOMININGO LAIN III SECTOR” (Llave plano 190257B).

**Por el costado occidental:** Con el plano CB39/4-04 “DESARROLLO ACACIAS IV” (Llave plano 190225B).

*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.



FUENTE: Elaboración propia sdp-dds, 2023 a partir del levantamiento del estudio (Archivo DWG, SDHT) y cobertura de la BDGC de la SDP, los números en color rojo corresponden a las "Llave plano ..." 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 consulta realizada al Mapa CU-4.4.3 "Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial", el desarrollo no presenta vías de la malla vial arterial o intermedia.

#### **Malla Vial Local**

En cuanto a la malla vial local, el desarrollo presenta los siguientes tramos viales, cuya categorización y homologación se realiza en la tabla 1, mientras su trazado se define en la imagen 2, 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.

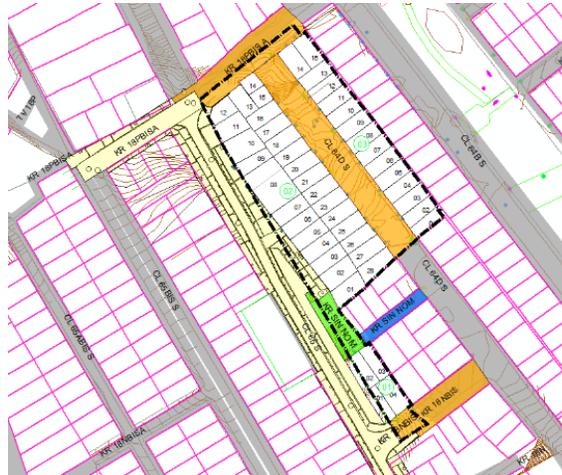
Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

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.



TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D 555/2021	TIPOLOGIA VIAL D 190/2004	OBSERVACIONES
Calle 65 Sur entre Carreras 18 P Bis A y 18N Bis	L-9	N.A.	<p>“Franja vehicular restringida” producto de los contratos IDU 163 de 2005 y 072 de 2008, de acuerdo con lo informado por el IDU y de acuerdo con las convenciones del plano de “planta perfil tramo 1903 P030611100008” (Plano incluido en el CD enviado por el IDU como anexo al radicado SDP 1-2019-84057).</p> <p>Imágenes del CD:</p>  <p><small>Fuente: Archivo "planos record CTO 072 de 2008 TRAMO 207 (GIBRAL TARI)", contenido en el CD enviado por el IDU</small></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.

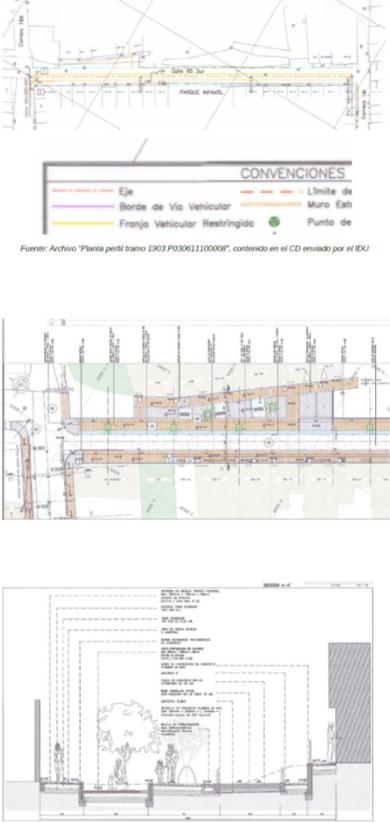
Cra. 30 N° 25 -90  
 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

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.

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D 555/2021	TIPOLOGIA VIAL D 190/2004	OBSERVACIONES
			 <p>Fuente: Archivo "Planta perfil tramo 1903 P03061100008", contenido en el CD enviado por el IDU</p> <p>Fuente: Archivo "diseño espacio público tramo 1908 P032760030", contenido en el CD enviado por el IDU</p> <p><b>NOTAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El espacio público, tanto para la Calle 65 sur como para sus costados, corresponde al diseñado y construido por el IDU, por tal razón, el plano que adopte la legalización debe contener la información aportada por IDU para la zona.</li> <li>• Cualquier modificación que se realice sobre los actos administrativos del</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.

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D 555/2021	TIPOLOGIA VIAL D 190/2004	OBSERVACIONES
			legalizado "LAS DELICIAS DEL SUR" - Plano CB22/4 (Parte gráfica, cuadros de mojones y cesión de zonas, resolución, debe obedecer a lo establecido en la información aportada por el IDU y debe quedar consignada en el plano y en la resolución que adopte la legalización del Desarrollo Domingo Lain IV (Con la respectiva nota sobre el plano CB22/4, el cual debe ser escaneado en su versión final y cargado en la BDGC).
Calle 64D Sur entre Carreras 18P Bis A y costado oriental del Desarrollo en estudio	L-9	V-9	Vía local de ancho mayor o igual a 9,5 entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y sur con los lotes del desarrollo en estudio.
Carrera 18P Bis A entre Calles 65 Sur y Calle 64B Sur	L-9	V-9	Vía local de ancho mayor o igual a 9 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y sur con los lotes del desarrollo en estudio.
Carrera 18N Bis entre Calles 65 Sur y 64D Sur	L-9	V-9	Vía local de ancho mayor o igual a 9,5 metros entre líneas de demarcación. Trazada según vías vectorizadas del plano CB57/4- 15. Paramentada al oriente con lotes del plano CB57/4-15 y al occidente con lotes del desarrollo en estudio.
Carrera Sin Nomenclatura Vial lotes 01 MZ 02 y 02 y 03 MZ 01	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y sur con los lotes del desarrollo en estudio. 

**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.

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D 555/2021	TIPOLOGIA VIAL D 190/2004	OBSERVACIONES
Carrera Sin Nomenclatur a Vial (Entre Calle 65 Sur y lindero norte del desarrollo en estudio)	N.A.	N.A.	Corredor de ancho variable mayor o igual a 3,7 metros de ancho entre líneas de demarcación, que se encuentra contenido en el plano CB57/4-15; plano que contiene la siguiente nota:  <small>LAS VIAS DEL DESARROLLO QUE SON MENORES DE 6.00 METROS, DEBE CONTAR CON CERTIFICACIONES DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS DONDE SE SEÑALE QUE NO EXISTEN INCONVENIENTES TECNICOS Y EN CASO DE SER ASI, EL USO ES EXCLUSIVAMENTE PEATONAL.</small>

Como complemento al cuadro anterior, y a manera de información se transcriben del cuadro de secciones viales del artículo 155 del D.D. 555, de 2021.

Tabla 2.

RANGOS DE REFERENCIA POR TIPO DE CALLE (Medidas en metros)							
PERFIL COMPLETO			FRANJAS FUNCIONALES ANCHOS MÍNIMOS				
TIPO DE CALLE	ANCHO MINIMO	ANCHO MAXIMO	CIRCULACION PEONAL	CICLOINFRAES TRUCTURA	TRANSPORTE PÚBLICO	FRANJA VEHICULAR	PAISAJISMO Y CALIDAD
L-9	7	< 10	4	0	0	0	3
L-10	4	6	4	0	0	0	0

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

(...)"

## 5. NORMA URBANÍSTICA APLICABLE, HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA Y ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL.

### 5.1. Norma urbanística aplicable.

Que el desarrollo "DOMINGO LAIN 4 ETAPA" de conformidad con el expediente urbano, presenta fecha de radicación por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, en el marco de la vigencia del Decreto 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial); por tanto y conforme al artículo de transición "596. Trámites de Legalización regularización y formalización" del Decreto Distrital 555 de 2021 y el estudio preliminar, el desarrollo objeto de estudio se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus reglamentarios.

**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 con base en la solicitud elevada con el oficio n.º 1-2018-10870 del 28 de febrero de 2018, el desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, se reglamenta bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 y en razón a su ubicación, por la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 67 - Lucero, reglamentada por el Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004, modificada por el Decreto Distrital 152 del 19 de mayo de 2005 y demás normas vigentes.

Que mediante el Decreto Distrital 440 de 2004, se adoptaron las planchas números 1 “Estructura Urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal.”, 2 “Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente.” y 3 “Participación en Plusvalías.”, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que según la Plancha n.º 2 “Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente.” de la UPZ 67 Lucero, el desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” de la localidad de Ciudad Bolívar, se localiza en el Sector Normativo No. 3, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad Complementaria.

Que la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios – DLMIB de la Secretaría Distrital de Planeación hoy Subdirección de Mejoramiento Integral, revisó la base de datos Geográfica Corporativa – BDGC y estableció que el área del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, no forma parte de ningún proyecto o plano urbanístico.

Que, en visita a terreno del 29 de junio de 2018, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, hoy Subdirección de Mejoramiento Integral de la Secretaría Distrital de Planeación pudo constatar las condiciones urbanísticas del desarrollo, lo cual se encuentra registrado en el estudio urbano anexo, que hace 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 atendiendo al origen informal y características urbanísticas deficitarias del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, en virtud de los artículos 295 y 385 del Decreto Distrital 190 de 2004 se concluye que éste en su totalidad es sujeto de aplicabilidad del Tratamiento 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 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 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 registrarán 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 debido a las características urbanísticas del desarrollo con déficit de soportes urbanos, y teniendo en cuenta que en terreno se pudo constatar que 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 *“DOMINGO LAIN 4 ETAPA”*, le es aplicable la modalidad complementaria del Tratamiento de Mejoramiento Integral, por tanto, deberá atender 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 del desarrollo.

Que 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 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 *“DOMINGO LAIN 4 ETAPA”*, presenta déficit urbanístico reflejado en la inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos, ya que el desarrollo cuenta con un área neta urbanizable de 3.945,48 m<sup>2</sup>, por lo tanto, se debe destinar un área de 986,4 m<sup>2</sup> para espacio público en el distrito, correspondiente al 25% de esta, de conformidad con el artículo 22 del Decreto Distrital 476 de 2015.

Que en razón a lo anterior, dicho desarrollo requiere 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 “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, 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 385 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.

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 440 de 2004, por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal No 67 Lucero no se configura hecho generador de plusvalía por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” por estar clasificado en Tratamiento de Mejoramiento Integral en Modalidad Complementaria y no encontrarse frente a un eje de la Malla Vial Arterial.

Así mismo, 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 en Modalidad complementaria, 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.

## 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 11 de mayo de 2019, en el cual se dieron a conocer las condiciones 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.

estudio urbano final y se atendieron de manera verbal las inquietudes planteadas por la comunidad.

Que, a su vez, entre los días 13 al 27 de mayo de 2019 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones.

## 6. PUBLICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Que según el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el trámite de información al público mediante su publicación en portal único de proyectos de actos administrativos - LEGALBOG, del 23 de diciembre a las 9:15 am hasta el 31 de diciembre de 2024 a la misma hora invitando a la comunidad para manifestar sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, trámite dentro del cual no se presentaron observaciones 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.

**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 dado que la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado n.º 1-2018-10870 del 28 de febrero de 2018; da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

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*

**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.

*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.”.*

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 mencionado decreto.

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 “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, de la Localidad de Ciudad Bolívar.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE:

### TÍTULO I ASPECTOS GENERALES

#### CAPÍTULO ÚNICO LEGALIZADO LAS DELICIAS DEL SUR

**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.

**Artículo 1º. Modificar el plano urbanístico CB22/4.** Modificar el plano urbanístico CB22/4 del desarrollo “Las Delicias del Sur”, en el sentido de cambiar la destinación de una porción de la “Zona Verde A” a Vía – Calle 65 Sur, sustrayendo del área de la primera lo correspondiente a la referida vía, conservando su uso público.

**Artículo 2º. Ordenar a la Dirección de Cartografía.** Ordenar a la Dirección de Cartografía efectuar la modificación parcial del plano urbanístico n.º CB 22/4 del desarrollo “Las Delicias del Sur”, 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, atendiendo el estudio vial contenido en el memorando 3-2024-17058 del 10 de mayo de 2024, así:

### 2.1. Incorporar la siguiente nota en el referido plano urbanístico CB22/4

*“El espacio público, tanto para la Calle 65 A Sur como para sus costados, corresponde a la “Franja Vehicular Restringida” producto del diseño y construcción del IDU, contratos 163 de 2005 y 072 de 2008, según información anexa al Radicado SDP 1-2019-84057 del 27/12/2019. Intervención que modificó la Zona Verde A, del plano No. CB22/4 del desarrollo legalizado “Las Delicias del Sur”,*

### 2.2. Modificar el dibujo del plano urbanístico CB22/4, en el sentido de:

Completar el perfil de la vía Calle 65 Sur, del desarrollo “Las Delicias del Sur”, entre carrera 18 P Bis A y 18N Bis, sobre la “Zona Verde A”, eliminando la parte respectiva de la zona verde y señalar el amojonamiento como se indica en la siguiente imagen:

**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.

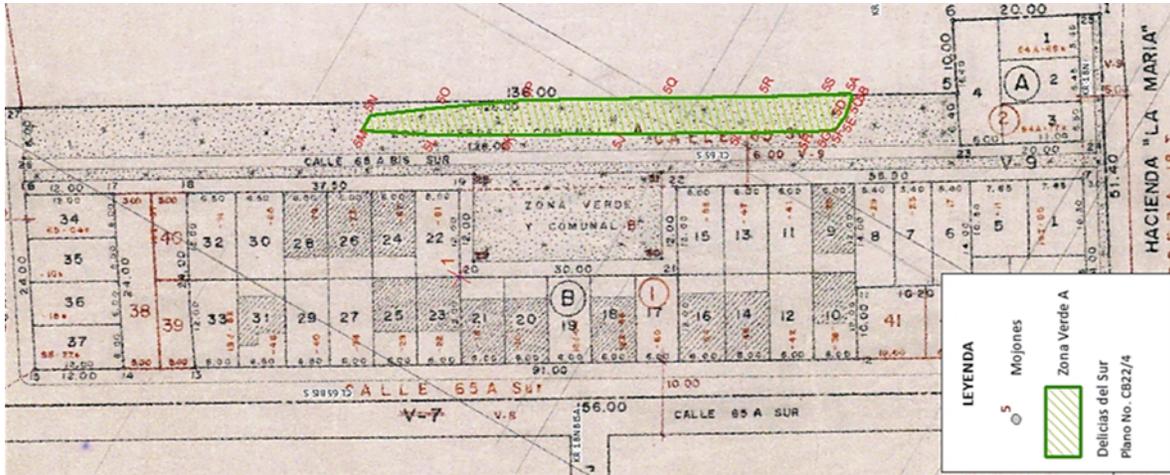
Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

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.



### 2.3. Modificar el cuadro de mojones y cesión del plano urbanístico CB22/4

Del cuadro de mojones y cesión de zonas, del desarrollo “Las Delicias del Sur”, se modifica parcialmente, la “Zona Verde A”, en mojones y áreas; lo señalado en la Calle 65 S (Calle 65A Bis Sur) en mojones y áreas y el total de áreas de zonas verdes y Vías peatonales y vehiculares, las cuales quedarán así:

CUADRO DE MOJONES Y CESION DE ZONAS		
CESION	MOJONES	AREAS M2
<b>ZONAS VERDES</b>		
Zona Verde A	5A-5B-5C-5D-5E-5F-5G-5H-5I-5J-5K-5L-5M-5N-5O-5P-5Q-5R-5S-5 <sup>a</sup>	295,08
Zona verde B	19-22-21-20-19	360,00
Total Zonas Verdes		655,08
<b>VÍAS VEHICULARES Y PEATONALES</b>		
Calle 65 Sur (Calle 65A Bis Sur)	27-5P-5O-5N-5M-5L-5K-5J-5I,5H-5G-5F-5E-5D-5C-5B-5A-5-23-24-7-22-19-18-17-16-26 -27	1368,52
Calle 65 Bis Sur (Calle 65A)	8-2-3-15-14-13-12-9-8	752,50
Carrera 18N	15-3-4-27-26-16-15	308,00
Peatonal (Cra)	1-2-8-7-24-25-1	141,52

**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.

Total Vías

2570,54

RESUMEN DE AREAS		
ITEM	ÁREA (Mts 2)	%
ÁREA TOTAL	6631,00	100
ÁREA DE LOTES	3405,38	51,36
ÁREA DE ZONAS VERDES	655,08	9,88
ÁREA DE VÍAS	2570,54	38,76
TOTAL LOTES A REGULARIZAR	46	

**Parágrafo.** Las demás áreas de cesiones y mojones del citado plano se mantienen igual.

## TÍTULO II ASPECTOS GENERALES

### CAPÍTULO I DESARROLLO “DOMINGO LAÍN 4 ETAPA”

**Artículo 3º. Legalización del desarrollo y aprobación del plano.** Legalizar el desarrollo “DOMINGO LAÍN 4 ETAPA”, ubicado en la Localidad n.º 19 de Ciudad Bolívar y adoptar el plano urbanístico n.º CB21/4-02, que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	3945,58	100,00
ÁREA ÚTIL	2762,25	70,01
ÁREAS DE CESIÓN	1183,33	29,99
N.º MANZANAS	3	
N.º PREDIOS	47	

**Parágrafo 1º.** Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectué la incorporación del Plano n.º CB21/4-02, en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, de la

**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.

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 desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, y hacen parte integral del mismo Acto Administrativo, 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 4º. Estructura Básica.** Se encuentra identificada en la Plancha 1 de 3 “Estructura Urbana de la UPZ.” del Decreto Distrital 440 de 2004, 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 5º. Elementos de la categoría de suelo de protección.** En el área delimitada del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” no se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección.

**5.1. Elementos de la Estructura Ecológica Principal.** En el área delimitada del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” 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 n.º 2024EE87112 del 22 de abril de 2024

**5.2. Alto Riesgo no Mitigable.** El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante Concepto Técnico CT-8972 con fecha de elaboración del 29 de mayo del 2022, adenda No. 1 al C.T. 6315 de 2011 establece que el área donde se localiza el desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, desde el punto de vista de riesgos, se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo.

Los propietarios de todos los predios que conforman el desarrollo “DOMINGO LAÍN 4 ETAPA” y las entidades públicas involucradas deberán dar cumplimiento a 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.

recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER, de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 6º. 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 “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, se encuentra lo siguiente:

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

#### 6.1.1. 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 n.º CB21/4-02, constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público. El área total de zonas viales corresponde a 1.183,33 m<sup>2</sup>.

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano n.º CB21/4-02 que hace parte integral de este acto administrativo.

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

**6.2.1 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 “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” no se cuenta con áreas de cesión para zonas verdes.

**6.3. 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

*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.

hacen parte del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, 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 el oficio de la EAAB-ESP Concepto Técnico n.º 3433001-S-2022-171260 del 21 de junio de 2022. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos del mencionado concepto adjudica a los propietarios de los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

### CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

**Artículo 7º. Zonificación y tratamiento.** La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, son los siguientes:

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad Complementaria	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y en lo que resulte aplicable por el cuadro de usos del Decreto Distrital 440 del 30 de diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ 67, Lucero.

**Artículo 8º. Usos y estacionamientos.** El régimen de uso para el desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, son los que se describen en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas correspondientes.

*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.

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 67 Lucero 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.

### 8.1. Los usos permitidos para el desarrollo son:

#### USO PRINCIPAL

TIPO DE USO	Exigencia de estacionamientos (Ver nota 2)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Ver cuadro exigencia de estacionamientos uso vivienda
Vivienda multifamiliar	

#### USOS COMPLEMENTARIOS

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>COMERCIO</b>						
Tiendas de barrio y locales con un área no mayor a 60 m2	VECINAL B: Actividad Económica limitada en comercio: Artículos y comestibles de primera necesidad,			C 9, 14 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.



Table with columns: TIPO DE USO, USOS ESPECIFICOS, ESCALA DE USO (ver nota 1), and EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2). Rows include general categories and specific services like 'Servicios Alimentarios' and 'Servicios profesionales técnicos especializados'.

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 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
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
	elaboración de artesanías.					
Servicios de Comunicación y entretenimiento masivo.	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos, de habilidad, y destreza de pequeño formato			C 14 A	—	—

### USOS RESTRINGIDOS

USO RESTRINGIDO						
TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	R-1,14 A,22	1x120m2 de construcción		1x300m2 de construcción	
SERVICIOS PERSONALES						
SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) y subterráneas. Estacionamientos en superficie	R-8,12,15,21,22			—	—
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO						

**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.

USO RESTRINGIDO						
TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
SERVICIOS TECNICOS 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 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy SDP) de conformidad con requisitos ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente (hoy SDA).
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
14A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción
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.**

**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.

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	
	Zonas de comercio aglomerado (1).		

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

### Estacionamientos para servicios personales y de alto impacto de escala urbana y zonal.

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

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

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

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

*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.

**Artículo 9°. 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”.

**9.1. 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.

**9.2. 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:

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

### 9.3. Destinación.

Zona	Porcentaje Mínimo
a. Zonas verdes recreativas en áreas libre	40 %

**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.

Zona	Porcentaje Mínimo
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 10º. 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:

**10.1. 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

## 10.2. 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>
-----------------	---

**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.

	No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.  Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.
<b>Paramento</b>	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.

**10.3. Alturas.** Con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 las alturas permitidas para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la UPZ n.º. 67 –Lucero – 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

**Nota1.** 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.

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

TIPO	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120 m <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.

**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	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <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 m.
B	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	
C	Predios con áreas menores a 120 m <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 120 m <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 m.
D	Predios con áreas menores 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto desde el segundo piso del mismo 6.00 m <sup>2</sup> con un lado menor diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a 1/3 (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 metros

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

**10.6. Paramentación.** Rige la paramentación señalada en el plano urbanístico del desarrollo que se aprueba a través del presente acto, no se permiten avances sobre él. Este será uno de los requisitos que deberán tener en cuenta los curadores urbanos al estudiar y expedir las licencias de construcción.

**10.7. Sismo Resistencia.** Se deberá dar cumplimiento tanto al reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, adoptado mediante el Decreto Nacional 926 de 2010 y modificado por los Decretos Nacionales 2525 de 2010, 092 de 2011, 915 de 2017, así como el Decreto Distrital 523 de 2010, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Las edificaciones que se proyecten al interior de los desarrollos objeto de la presente reglamentación se registrarán

*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.

por lo establecido en Decreto Distrital 440 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) n.º 67 Lucero.

**10.8. Lineamientos de ruido.** Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida son los establecidos en la UPZ n.º. 67 Lucero o en la normativa vigente que regula la materia.

### Artículo 11º. Normas arquitectónicas.

**11.1. 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.

**11.2. 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.

**11.3. 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.

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

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

*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.

**11.5. 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 12º. Reconocimiento de edificaciones existentes.** Para el reconocimiento de las edificaciones existentes se deberá dar cumplimiento a las disposiciones definidas en materia de uso, de sismo resistencia y demás normas nacionales y distritales aplicables a la materia.

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

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

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

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

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

*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 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	N.º lotes
3.945,58 m <sup>2</sup>	0.0 m <sup>2</sup>	3.945,58 m <sup>2</sup>	986,4 m <sup>2</sup> (25%)	0.0 m <sup>2</sup>	986,4 m <sup>2</sup> (25%)	47

De conformidad con el literal h) del artículo 3 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat deberá coordinar las intervenciones de las entidades adscritas y vinculadas dentro del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios para que se puedan adelantar acciones que permitan generar zonas verdes y comunales para la población de este desarrollo, ya sea en el mismo asentamiento o en el sector, considerando el estudio urbano de conformidad con el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015.

**13.4 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 CB21/4-02, 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.

**13.5 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 identificadas en el Plano n.º CB21/4-02, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

*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.

## TÍTULO IV APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 14º.- Participación en la plusvalía.** En concordancia con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 440 de 2004, por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal No 67 Lucero, el desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA” no se configura hecho generador de plusvalía por encontrarse en Tratamiento de Mejoramiento Integral en Modalidad Complementaria y no ubicarse frente a un eje de la Malla Vial Arterial.

Así mismo, 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 en Modalidad complementaria, 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.

## TÍTULO V ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

**Artículo 15º.- Acciones prioritarias.** Conforme al diagnóstico del desarrollo “DOMINGO LAIN 4 ETAPA”, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

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

**15.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos.** Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, 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

*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 la Constitución Política y el artículo 134 de la Ley 142 de 1994, y demás normas aplicables.

**15.3. 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 urbano y la disposición de predios en el sector.

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, el desarrollo "DOMINGO LAIN 4 ETAPA", presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 986,4 mts<sup>2</sup>, por tanto, se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio urbano 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.

**15.4 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 Ciudad Bolívar, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

**15.5. Actuación del DADEP.** 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 n.º CB21/4-02 del desarrollo "DOMINGO LAIN 4 ETAPA", 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.

**15.6. 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-8972 con fecha de elaboración 29 de mayo de 2022, (Adenda No. 1) y el concepto Técnico No. C.T. 6315 de 2011 por parte de los propietarios y/o poseedores de los predios objeto 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.

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

## TÍTULO VI DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 16°.- 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.

**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

*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.

contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su reglamentación o la normas que lo modifique, adicione o sustituya.

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 17º.- 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 18º.- Notificación, comunicación y publicación.** La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT, a los responsables del respectivo trámite, a la Junta de acción comunal del desarrollo “Las Delicias del Sur”, a la Junta de Acción Comunal del Desarrollo “Domino Lain 4 Etapa y a todas personas que se hicieron parte en respectivos trámites, 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 Ciudad Bolívar y a la Inspección de Policía de la Localidad de Ciudad Bolívar.

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.

*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.

**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.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE 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: Elda Marcela Bernal Pérez– Subsecretaria de Planeación Territorial (E).  
Tatiana Valencia Salazar – Directora de Desarrollo del Suelo.  
Dayana Esperanza Higuera Cantor –Subdirectora de Mejoramiento Integral.

Revisión Jurídica: Giovanni Perdomo Sanabria - Subsecretario Jurídico (E).  
Giovanni Perdomo Sanabria – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.  
Vivieth Mamian Ramos. – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.  
Jennyfer Tafur Pedraza - Abogada Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial  
Juan Sebastián Ortiz Rojas – Abogado – Dirección de Desarrollo del Suelo.  
María Constanza Flórez Mora – Abogada – Subdirección de Mejoramiento Integral.

Proyecto: Gabriel Enrique Arias Vega - Arquitecto - 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 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.

