

RESOLUCIÓN No. 2814 DE 22 DIC 2023

()

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por los artículos 499 y 596 del Decreto Distrital 555 de 2021, el literal n) del artículo 5º del Decreto Distrital 432 de 2022, y

CONSIDERANDO:**1. Marco normativo aplicable y competencia**

Que el Instituto de Recursos Naturales Renovables y del Ambiente - INDERENA (hoy Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible) expidió el Acuerdo 30 de septiembre de 1976, mediante el cual declaró y alinderó como de Reserva Forestal Protectora el área del Bosque Oriental de Bogotá.

Que el Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural), por medio de la Resolución Ejecutiva n.º 76 de 1977, adoptó el mencionado Acuerdo del INDERENA y en consecuencia aprobó la alinderación del área de Reserva Forestal Protectora de la zona denominada “Bosque Oriental de Bogotá”.

Que, como autoridad competente, el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, por medio de la Resolución n.º 463 de 2005: (i) redelimitó la Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá, (ii) adoptó su zonificación y reglamentación de usos y (iii) estableció las determinantes para el ordenamiento y manejo de los cerros orientales de la ciudad.

Que el artículo 5 de la Resolución n.º 463 de 2005, identificó la Franja de Adecuación como aquellas áreas que, con fundamento en la Resolución Ejecutiva n.º 76 de 1977, hacían parte de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y quedan excluidas de la misma, de acuerdo con la redelimitación planteada en el artículo 1º de la mencionada resolución, que se sujetarán a determinantes de ordenamiento y manejo ambiental.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2013 Pág. 2 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca se instauró la Acción Popular radicada bajo el n.º 2005-662 y dentro de dicho proceso se profirió el Auto del 1 de junio de 2005, en el cual se ordenó como medida cautelar la suspensión provisional de los efectos de la Resolución n.º 463 de 2005, relacionada con la exclusión de una parte del Área de Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá.

Que mediante la Resolución n.º 1582 del 26 de octubre de 2005 el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial interpretó el parágrafo del artículo quinto de la Resolución n.º 463 de 2005, en el sentido de señalar las situaciones en las cuales no se permitía ningún desarrollo urbanístico ni se podría expedir licencias de urbanismo y construcción por parte de la Curadurías Urbanas.

Que el 29 de noviembre de 2005 el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, dentro del mismo proceso n.º 2005-662, expidió un nuevo Auto ampliando las medidas cautelares y en consecuencia ordenó la suspensión provisional de la Resolución n.º 1582 de 2005.

Que el Consejo de Estado, el 5 de noviembre de 2013, en fallo de segunda instancia proferido dentro del proceso n.º 2005-662, con ponencia de la Consejera María Claudia Rojas Lasso, ordenó al Distrito Capital de Bogotá en el numeral 4.3 *“(…) Proceder, de forma inmediata, al trámite de normalización de las urbanizaciones que definitivamente queden excluidas del área de reserva, a fin de garantizar que su población pueda acceder a una infraestructura de servicios públicos que garantice la salubridad pública.”*

Que el fallo citado dispuso que se levantara *“(…) LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL decretada por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca mediante autos de 1º de junio de (sic) y 29 de noviembre de 2005, respecto del artículo 1º de la Resolución 463 de 2005 (14 de abril) y de la totalidad de la Resolución 1582 de 2005 (26 de octubre).”*

Que, en virtud de lo anterior, el Distrito expidió el Decreto Distrital 222 de 2014, *“Por el cual se adoptan las medidas administrativas tendientes al cumplimiento de las órdenes impartidas dentro de los procesos de acción popular de radicados No. 25000232400020110074601 y 25000232500020050066203 y se dictan otras disposiciones”*, con el objeto de ordenar a (i) las Secretarías Distritales de Planeación, Ambiente, Hábitat, Gobierno y Hacienda, (ii) la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, (iii) la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP, (iv) al Departamento Administrativo de la Defensoría del

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 3 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Espacio Público, (v) al Instituto Distrital de Recreación y Deporte, (vi) al FOPAE o entidad que haga sus veces, (vii) la Caja de Vivienda Popular, (viii) al Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis, (ix) las Alcaldías Locales de Usaquén, Chapinero, Santafé, Usme y San Cristóbal, (x) así como a las diversas entidades prestadoras de Servicios Públicos que operen en el Distrito, dar cumplimiento a las órdenes impartidas a Bogotá Distrito Capital dentro de los procesos de Acción Popular radicados con los n.ºs 25000232400020110074601 y 25000232500020050066203.

Que el artículo 13 del Decreto Distrital 222 de 2014, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 284 de 2017, ordenó *“(…) a la Secretaría Distrital del Hábitat y a la Secretaría Distrital de Planeación que, adelanten las actuaciones administrativas necesarias para legalizar y/o regularizar los asentamientos humanos que queden excluidos del área de reserva forestal, de acuerdo con sus competencias y atendiendo los plazos estipulados en Plan de Acción para el cumplimiento de la sentencia proferida por el Consejo de Estado dentro del proceso de Acción Popular con número de radicado 25000232500020050066203, que adopte la Secretaría Jurídica Distrital y conforme a las normas que regulan la materia.”*

Que la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá con fundamento en la Sentencia proferida por el Consejo de Estado dentro del proceso de acción popular de radicado con el n.º 25000232500020050066203, expidió la Resolución n.º 223 de 2014, por medio de la cual adoptó el plan de acción para el cumplimiento de dicha decisión.

Que conforme a lo anterior, la Secretaría Jurídica Distrital expidió la Resolución n.º 045 de 2018, mediante la cual se adoptó: *“(…) el Plan de Acción para la legalización urbanística de los asentamientos humanos que fueron excluidos de la Reserva Protectora Bosque Oriental de Bogotá, D.C., en cumplimiento de la sentencia proferida por el Consejo de Estado en la Acción Popular No. 25000232500020050066203 y se dictan otras disposiciones”*, acto administrativo que establece las actividades y plazos en el cronograma anexo a dicha resolución, y derogó expresamente la Resolución n.º 223 de 2014.

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

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 4 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

urbanísticos y expide la reglamentación urbanística sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas de los comprometidos en su desarrollo.”.

Que los parágrafos 4 y 5 del artículo 499 ibidem disponen que:

*“**Parágrafo 4.** Para los asentamientos humanos de origen informal ubicados en la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, el concepto de normalización hace referencia a aquellos ubicados en la franja de adecuación, excluidos de la reserva forestal, de acuerdo con lo señalado en el Fallo del Consejo de Estado n.º 2500023250002005006620, y que se encontraban en trámite de legalización al momento de decretarse la medida cautelar de dicho proceso, de tal manera que son objeto de estudio para resolver la legalización urbanística.*

***Parágrafo 5.** En aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, los polígonos de los desarrollos de origen informal consolidados, ubicados en suelo rural o de expansión urbana e identificados en el mapa CG-2.1 “Clasificación del Suelo”, se incorporarán al perímetro urbano, una vez culmine el proceso de legalización, sin necesidad de ser declarados como áreas de manejo diferenciado dentro de planes parciales.”.*

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 ibidem, modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, se regularon las condiciones y procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social.

Que el mencionado Decreto Nacional 149 de 2020, modificó el artículo 2.2.6.5.2.6 del Decreto ídem, 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”.* En ese sentido.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 5 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que teniendo en cuenta que la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo “Mirador del Norte”, fue radicada por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio no. 1-2019-42233 del 21 de junio de 2019, le son aplicables las disposiciones vigentes al momento de su radicación, es decir, las establecidas en el Decreto 1077 de 2015 previa su modificación mediante Decreto 149 de 2020.

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó la revisión general ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollaban y complementaban, sin perjuicio del régimen de transición previsto en el referido Decreto Distrital 555 de 2021.

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

“Artículo 596. Trámites de legalización, regularización y formalización. Las solicitudes de legalización, regularización y formalización urbanística serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Sin perjuicio de que exista orden de legalización para un desarrollo dada por el Acuerdo 6 de 1990, (...)”

Que en virtud de lo anterior, en el marco del taller realizado en 14 de noviembre de 2023 en el que se socializaron el Documento Técnico de Soporte y la propuesta de las disposiciones urbanísticas aplicables al desarrollo “Mirador del Norte”, en virtud de lo establecido en el artículo 499 por el Decreto Distrital 555 de 2021, los propietarios y/o poseedores de los predios involucrados, suscribieron el Acta del 14 de noviembre de 2023, mediante la cual manifestaron su solicitud expresa de acogerse a las disposiciones urbanísticas del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que los procedimientos aplicables para la legalización de los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por el Decreto Distrital 165 de 2023; no obstante, en su artículo 45, dispuso la creación de un régimen de transición aplicable para las solicitudes de legalización; estableciendo que éstas serán tramitadas y resueltas con

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 6 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, lo anterior, sin perjuicio de las ordenes de legalización de desarrollos urbanísticos impartidas en virtud de lo dispuesto en el Acuerdo 6 de 1990.

Que el desarrollo “*Mirador del Norte*” cuenta con orden de legalización impartida por el Alcalde Mayor mediante el Decreto Distrital 1063 del 17 de diciembre de 1998 y en consecuencia, a la fecha en que la comunidad decidió acogerse al Decreto Distrital 555 de 2021, se surtieron en su totalidad las etapas y de acuerdo con los lineamientos existentes sobre el procedimiento legalización urbanística vigente.

Que como se señaló, el desarrollo “*Mirador del Norte*”, se encuentra incluido en el inventario de barrios que ordenó la legalización en el Decreto 1063 del 17 de diciembre de 1998 y hace parte de los 26 desarrollos que se ubican en la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales y que se encuentran listados en el Fallo del Consejo de Estado n.º 25000232500020050066203 del 5 de noviembre de 2013, mediante el cual se ordenó su legalización.

Que de conformidad con el Plan de Acción contenido en la Resolución No. 045 de 2018 de la Secretaría Jurídica Distrital, las Secretarías Distritales del Hábitat y Planeación adelantaron la actualización de la documentación y actividades tendientes a la legalización urbanística del desarrollo “*Mirador del Norte*”, de acuerdo con sus competencias.

Que en virtud de lo anterior, la Secretaría Distrital del Hábitat adelantó la conformación del expediente urbano y mediante la radicación No. 1-2019-42233 del 21 de junio de 2019, 1-2020-22205 del 02 de junio de 2020, 1-2020-25641 del 29 junio de 2020 y 1-2020-31137 del 31 julio 2020, 1-2020-63979 del 23 de diciembre de 2020 y 1-2021-44669 del 31 de mayo de 2021, solicitó ante a la Secretaría Distrital de Planeación dar curso al trámite para la legalización del desarrollo “*Mirador del Norte*”, ubicado en la Localidad n.º 01 de Usaquén.

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

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 7 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

con los estudios correspondientes tendientes a la legalización del asentamiento denominado “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad de Usaquén.

2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “Mirador del Norte”.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.º 1-2019-42233 del 21 de junio de 2019, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “Mirador del Norte” ubicado en la localidad de Usaquén.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se anexaron los siguientes documentos:

- Copias de certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y/o recibos de pagos de impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa del predio o predios objeto de legalización.
- Aerofotografía °. 0270C del vuelo 110010001510012010 del 10 de febrero del 2015, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “Mirador del Norte” en dicha fecha.
- Acta suscrita los días 18 y 19 de diciembre del 2014, en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “Mirador del Norte”.
- 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 realizó inspección ocular por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, entidad que determinó las condiciones del desarrollo en las visitas a terreno los días 12, 19 y 29 de julio de 2019, 19 de octubre de 2021 y 26 de abril de 2022, concluyendo que el desarrollo “Mirador del Norte”, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 96,57%.

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

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 8 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

procedente dar inicio al proceso de legalización del desarrollo “Mirador del Norte” en consecuencia, expidió el Auto de 28 de octubre del 2022, según radicado n.º 2-2022-157122.

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

NOMBRE	Documentos de propiedad	MATRÍCULA IMOBILIARIA
INVERSIONES SANTO DOMINGO LIMITADA INVERDINGO LTD	Escritura Pública 1660 del 30/08/1977 Notaría 15 de Bogotá D.C.	50N-0413542
	/ Englobe Escritura Pública 12033 del 23/11/1989 Notaria 27 de Bogotá	50N-20033607
	/ Escritura Pública 229 del 01/03/1977 Notaría 15 de Bogotá	50N-0382540
ARTURO MANRIQUE CONTRERAS	Escritura Pública 3842 del 22/09/1943 Notaría 4 de Bogotá D.C. Juicio divisorio Juzgado 6º Civil de Bogotá	Libro 1 Pagina 233n.º 8818 de 18/10/1920
HERNANDO MANRIQUE ÁLVAREZ	Escritura Pública 171 del 28/01/1964 Notaría 3 de Bogotá D.C. Adjudicación protocolizada sucesión intestada de Arturo Manrique Contreras	50N-138853
MAURICIO RUÍZ SOTO JUAN PABLO RUÍZ SOTO MARGARITA RUÍZ SOTO	Escritura Pública 4904 del 05/09/1975 Notaría 7 de Bogotá D.C.	50N-298447

3.1.

Legalización de propietarios y terceros interesados

Vi

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 9 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación citó a los propietarios del terreno de mayor extensión, teniendo en cuenta la dirección que se registra en el expediente, mediante el siguiente oficio:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado n.º de guía	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia	Notas de Entrega
2-2023-55457 del 28 de mayo de 2023	YG297525945 CO	Inversiones Santo Domingo Limitada INVERDINGO LTDA	Avenida Jiménez n.º 9-58 of.204	Recibido Claudia de recepción

Que no fue posible citar a los señores Arturo Manrique Contreras, Hernando Manrique Álvarez, Mauricio Ruiz Soto, Juan Pablo Ruiz Soto y Margarita Ruiz Soto, en su calidad de propietarios del terreno en mayor extensión, teniendo en cuenta que no registran dirección alguna en el expediente.

Que, a su vez, la Secretaría Distrital de Planeación comunicó a los terceros determinados e indeterminados que tuvieran interés en la actuación administrativa o pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante publicación de un aviso en el diario “El Nuevo Siglo” el 16 de junio del 2023. En dicha publicación se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que adicionalmente, se fijó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el 26 de mayo del 2023, aviso de comunicación en el cual se informó a los propietarios de mayor extensión del desarrollo y demás personas que tuvieran interés en la actuación o que pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomaran en el proceso. En esta comunicación se indicó la forma en que deberían hacerse parte dentro del mismo para actuar en el proceso de legalización.

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, los propietarios del predio de mayor extensión y los terceros determinados e indeterminados no

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 10 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo “Mirador del Norte”; por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mismo.

4.

Co

conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios.

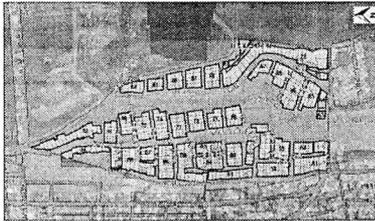
4.1.

Co

conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

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

La Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, EAAB- mediante el concepto n.º 3131003-2020-0753 del 21 de enero de 2021 determinó lo siguiente:(...) *En atención al memorando interno del asunto, se remite actualización del concepto técnico de viabilidad de Servicio de acueducto y alcantarillado para la legalización del Barrio “MIRADOR DEL NORTE”, en la Localidad de Usaquén. De acuerdo con la información cartográfica remitida por la Secretaría Distrital de Hábitat - SDHT, el desarrollo está compuesto por 497 lotes distribuidos en 39 manzanas, con las respectivas zonas de cesión, tal como se muestra en la siguiente imagen:*



Debido a que en el desarrollo MIRADOR DEL NORTE existe la ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL enmarcada en la Zonificación de la Reserva Protectora Bosque Oriental Bogotá, (...), es necesario contar con el concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA para los predios ubicados en las áreas de reserva.

Adicionalmente, en el desarrollo MIRADOR DEL NORTE, todos los lotes se encuentran en zona de amenaza por REMOCIÓN EN MASA ALTA Y MEDIA conforme a la Resolución 1483 del 23 de julio de 2019 de la SDP, por la cual se actualiza el mapa No. 3 “Amenaza por remoción en masa del Decreto Distrital 190 de 2004”. Particularmente, de los 497 lotes del desarrollo, 94 se encuentran en zona de amenaza alta y 403 en zona de amenaza media. (...)

DATOS TÉCNICOS PARTICULARES

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

De acuerdo con la localización enviada, el desarrollo MIRADOR DEL NORTE se encuentra ubicado en la plancha F-15 de Alcantarillado y la plancha 228-III-A-3 de Acueducto; tiene como coordenadas de punto medio Este: 106139,92 y Norte: 118329,04.

ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUIDAS Y PROYECTADAS

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

Las redes proyectadas, **una vez el IDIGER realice las obras de mitigación respectivas**, son las asociadas a los proyectos de diseño número 32385 de acueducto y 8257 de alcantarillado, elaborados en el marco de la consultoría número 1-02-31100-1014-2016, (...)

Las redes existentes dentro del polígono en estudio son las siguientes:

LOCALIZACIÓN	ESTADO	REDES ACUEDUCTO		REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL		REDES ALCANTARILLADO SANITARIO	
		Plancha 228-III-A-3	Costado	Plancha F-15	Plancha F-15		
CALLE 193	1	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 193BIS	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 193A	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 194	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 195	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 196	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 196A	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 196BIS	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 197	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 198	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 198A	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 198BIS	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 199	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 199A	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 199BIS	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 200	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 200A	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 200BIS	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CALLE 201	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO

ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL

De conformidad con la normatividad vigente, consultado el SIG de la EAAB - ESP (el cual cuenta con información actualizada de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital) y revisado el SINUPOT (Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial) de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la EAAB determinó que dentro del predio referido NO existe zona de reserva ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental. **Sin embargo, 96 lotes del desarrollo se encuentran en la ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL enmarcada en la Zonificación de la Reserva Protectora Bosque Oriental Bogotá según la Resolución 1766 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible - MADS, particularmente entre la Carrera Ira y Carrera 2 Este.**

Manzana	Lote												
89	11	87	8	A7	5	28	25	B1	2	B8	1	Z8	3C
89	12	87	8	A7	5	28	25	B1	1	B8	8	Z8	3
89	13	87	7	A7	2A	28	30	B1	3	A8	9	Z8	16
89	14	87	6	A7	2	28	19	B1	3A	A8	8	Z8	15
89	15	87	5	A7	2	28	17	B2	5	A8	10	Z8	14
89	16	87	4	A8	4	28	18	B2	5A	A8	7	Z8	13
89	17	87	3	A8	3	28	23	B2	4	A8	1	Z8	12
89	18	87	2	A8	2	28	22	B2	3	A8	6A	Z8	11
89	19	87	1	A8	1	28	20	B2	2	A7	4	Z8	10
89	20	87	10A	A8	1A	28	21	B2	1	A7	3	Z8	26
89	21	88	7	Z8	2	28	5	B7	10	A7	1	Z8	25
89	22	88	6	Z8	1	28	35						
89	23	88	5	Z8	1	28	34						
89	24	88	4	Z8	8	28	13A						
89	25	88	3	Z8	7	28	38						
89	26	88	2	Z8	4								



Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 12 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

POSIBILIDADES DE CONEXIÓN

Es importante mencionar que el Desarrollo MIRADOR DEL NORTE, se ubica por fuera del Área de Prestación de Servicio APS de la EAAB, por lo que es necesario se realice la consulta a la Gerencia Corporativa de Planeamiento y Control, para poder establecer la viabilidad de prestación del servicio por fuera de los límites de la APS actual.

En cuanto a las redes locales de acueducto y alcantarillado, para la prestación efectiva del servicio de los predios dentro del Polígono del desarrollo MIRADOR DEL NORTE, se tienen los siguientes lineamientos técnicos, según imagen 1, con excepción de aquellos lotes Página 6 de 13 MPFD0801F01-03 conceptuados como “NO VIABLES” dentro del ANEXO 1. CUADRO CONCEPTO EAAB POR LOTE VIABILIDAD SERVICIO LEGALIZACIÓN MIRADOR DEL NORTE:

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

ALCANTARILLADO**ALCANTARILLADO SANITARIO**

Las redes locales de alcantarillado sanitario existentes y proyectadas, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el desarrollo MIRADOR DEL NORTE se muestran en la imagen 3.

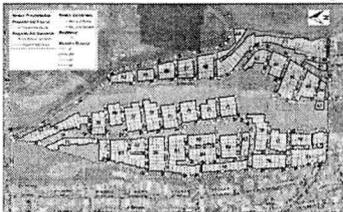


Imagen 3. Redes alcantarillado sanitario proyectadas según diseño 8257. Fuente: SIGUE EAAB

El sector en el cual se encuentra el desarrollo MIRADOR DEL NORTE, está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado UGA número 002 denominada 1-TO-R-CanTorca-002.

En este Desarrollo es importante garantizar que, cada una de las viviendas realice la conexión al sistema de alcantarillado sanitario y pluvial de manera correcta, garantizando que las instalaciones hidrosanitarias de la vivienda, correspondientes a las aguas residuales, descarguen a la caja domiciliaria y ésta a su vez se conecte de manera correcta a la red pública de alcantarillado sanitario; así mismo, que las bajantes de aguas lluvias descarguen a calzada; todo Página 7 de 13 MPFD0801F01-03 lo anterior en cumplimiento principalmente de las normas técnicas de servicio de la EAAB, la NS85 “Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado”, la NS- 128 “Lineamientos generales para diseño y construcción de instalaciones hidrosanitarias internas” y de la NS-68 “Conexiones domiciliarias domésticas y no domésticas”.

Para la prestación del servicio de alcantarillado es indispensable que se encuentren en operación, las redes proyectadas en el diseño de alcantarillado número 8257, elaboradas en el marco del Contrato de Consultoría número 1-02-31100-1014-2016 “(...) Sin embargo, la construcción de este proyecto solo es viable si ya se encuentran ejecutadas las obras de mitigación del riesgo de remoción en masa conforme al concepto del IDIGER.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 13 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Es importante aclarar, que para aquellos predios en los cuales según Anexo 1, se conceptúa como “VIABLE”, la EAAB ESP solo garantiza el servicio de alcantarillado, recibiendo las descargas domiciliarias de aguas residuales y pluviales, por gravedad, en las redes de alcantarillado por corredores públicos. En ningún caso la EAAB instalará, ni operará, ni realizará mantenimiento a sistemas de bombeo que se requieran para aquellos predios que, con motivo de su ubicación, no puedan entregar por gravedad las descargas de su lote.

“(…)

ALCANTARILLADO PLUVIAL

Las redes locales de alcantarillado pluvial existentes, de acuerdo con la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el desarrollo MIRADOR DEL NORTE se muestran en la imagen 4.

Es importante garantizar que cada una de las viviendas realice la conexión al sistema de alcantarillado de manera correcta, de tal manera que las instalaciones hidrosanitarias de la vivienda, correspondientes a las aguas residuales, descarguen a la caja domiciliaria y ésta a su vez se conecte de manera correcta a la red pública de alcantarillado sanitario; así mismo, que las bajantes de aguas lluvias descarguen a calzada y/o a la caja de aguas lluvias tal como se proyecte en el diseño 8257; todo lo anterior en cumplimiento de la norma técnica de servicio de la EAAB NS-85 “Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado”.

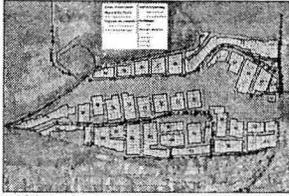


Imagen 4. Redes alcantarilladas pluviales existentes y proyectadas dentro del lote. Fuente: SIGUE EAM

Para la prestación del servicio de alcantarillado es indispensable que se encuentren en operación, las redes proyectadas en el diseño de alcantarillado número 8257, elaboradas en el marco del Contrato de Consultoría número 1-02-31100-1014 “(…)”. Sin embargo, la construcción de este proyecto solo es viable si ya se encuentran ejecutadas las obras de mitigación del riesgo de remoción en masa conforme al concepto del IDIGER.

Adicionalmente, se deben tener en cuenta las áreas de drenaje y redes proyectadas en el diseño de alcantarillado número 8417, elaboradas en el marco del Contrato de Obra número 1-01-31100- 1207-2017 “(…)”; el cual se encuentra en ejecución, en su fase inicial, que llegará hasta la carrera 9. Una fase posterior de obras, incluirá las redes correspondientes a los barrios nororientales de la ciudad.

Es importante aclarar que, para aquellos predios en los cuales según Anexo 1 se conceptúa como “VIABLE”, la EAAB ESP solo garantiza el servicio de alcantarillado, recibiendo las descargas domiciliarias de aguas residuales y pluviales, por gravedad, en las redes de alcantarillado por corredores públicos. En ningún caso la EAAB instalará, ni operará, ni realizará mantenimiento a sistemas de bombeo o equipos eyectores que se Página 9 de 13 MPFD0801F01-03 requieran para aquellos predios que, con motivo de su ubicación, no puedan entregar por gravedad las descargas de su lote.

La conexión al sistema de alcantarillado de los sótanos y semisótanos o cualquier nivel de construcción ubicado por debajo de la rasante de la vía podrá realizarse siempre y cuando se dé previo cumplimiento de los manuales y normas técnicas de la EAAB, e igualmente se aclara que la EAAB no instalará, ni operará,

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 14 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

ni realizará mantenimiento a aquellos sistemas de bombeo o equipos eyectores que se requieran con motivo de la ubicación del lote.

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

Todas las diferencias que se encuentren entre el catastro de la EAAB y el levantamiento topográfico realizado para la evaluación de capacidad hidráulica, deberán ser informadas a la Dirección de Información Técnica y Geográfica - DITG, para su correspondiente incorporación a las redes oficiales de la EAAB, en el marco de las Normas Técnicas de Servicio NS-056 y NS046.

Se debe realizar también, la revisión de la capacidad hidráulica y de estado estructural de la infraestructura construida de drenaje urbano en el sector y, de ser necesario, proyectar las redes y estructuras hidráulicas que permitan mejorar el drenaje de las aguas lluvias. Conjuntamente, se deberá realizar levantamiento en campo de la cantidad y capacidad de los sumideros existentes y evaluar la necesidad de su renovación y/o construcción de sumideros adicionales, conforme a la norma técnica de servicio NS-047 de tal manera que se garantice la correcta recolección y drenaje de las aguas lluvias, dado que estos no fueron contemplados en el proyecto número 8417. De encontrarse conexiones erradas, es necesario diseñar y construir su corrección.

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

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

Aviso EAAB Hidrología No. 400072592

Este: 106140 Norte: 118327

Ecuación cálculo curvas IDF

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

Tabla coeficientes ecuación IDF

Id	Punto (E,N) EPSG:3116	Tiempo de retorno 3 años		Tiempo de retorno 5 años		Tiempo de retorno 10 años		Tiempo de retorno 25 años		Tiempo de retorno 50 años		Tiempo de retorno 100 años	
		C1	X0	C1	X0	C1	X0	C1	X0	C1	X0	C1	X0
03	100540,101332	2881,99	27,78	1,078763	3451,41	27,7	0,206676	4074,20	28,0	0,196904	4357,39	27,9	0,187048
11	100540,101332	2881,99	27,78	1,078763	3451,41	27,7	0,206676	4074,20	28,0	0,196904	4357,39	27,9	0,187048

NOTAS:

- 1) Unidades en la aplicación de la ecuación IDF: Intensidad (mm/h), Duración (min)
- 2) Sistema de Referencia de Coordenadas: MAGNA-SIRGAS / Zona Bogotá Colombia, EPSG 3116.

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

ACUEDUCTO

El polígono remitido se encuentra ubicado en el Sector Hidráulico 31. Las redes menores de acueducto existentes y proyectadas, de acuerdo con la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en desarrollo MIRADOR DEL NORTE se muestran en la imagen 5.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 15 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”



Imagen 5. Redes acueducto existentes y proyectadas. Fuente: SIGUE EAAB

El barrio se ubica en el área de servicio del Tanque Codito III y el Tanque Alto El Mirador, entre la carrera 2 este y carrera 4. Para la prestación eficiente del servicio, en condiciones de calidad, continuidad y cantidad, se debe contar con las obras asociadas a las redes de impulsión y distribución, así como los refuerzos y empates asociados en el contrato de obra 1-02-25400- Página 11 de 13 MPFD0801F01-03 1246-2014 “OPTIMIZACIÓN Y EXPANSIÓN DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO EL CODITO” a cargo de la Dirección Red Matriz de Acueducto de la EAAB, y que actualmente se encuentra en ejecución.

Sumado a lo anterior, y **posterior a las obras de mitigación indicadas por el IDIGER**, es indispensable que se encuentren en operación las redes proyectadas de distribución para el desarrollo, de acuerdo con el diseño de acueducto número 32385, (...)”

Teniendo en cuenta lo anterior, la prestación del servicio solo es posible, previa puesta en marcha de las obras mencionadas, relacionadas con la operación del Tanque Codito IV y las redes locales respectivas, dado que, el Asentamiento Mirador del Norte, se encuentra por encima de la cota máxima de servicio actual de la EAAB, lo que no posibilita la prestación del servicio con la infraestructura existente. Adicionalmente, es recomendable la revisión del dimensionamiento de la salida de los Tanques Codito III y IV, para garantizar el servicio en hora de máximo consumo.

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

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

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

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

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

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 16 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquéen del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

La Empresa garantiza 15 m.c.a. a la entrada del predio; por lo tanto, el propietario del predio deberá prever los equipos necesarios para garantizar presiones óptimas del servicio para la totalidad del proyecto.

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

- 1. El diseño y construcción de las redes de instalaciones interiores de acueducto (redes contra incendio) y alcantarillado pluvial y sanitario son de entera responsabilidad del propietario del lote; por lo tanto, deberá garantizar dentro del predio la eficiente prestación interna de los servicios tanto de acueducto, como alcantarillado.*
- 2. Es atribución exclusiva de la EMPRESA, realizar cambios en la localización de las acometidas y en el diámetro de las mismas, así como efectuar las independizaciones del caso; el pago de los costos que se generen, estarán a cargo del usuario o suscriptor.*
- 3. Cada lote deberá disponer de un volumen de almacenamiento que supla sus necesidades durante por lo menos un (1) día sin servicio y debe estar en un lugar de fácil acceso; su adquisición, instalación y mantenimiento es responsabilidad de cada propietario.*
- 4. Las instalaciones internas del servicio de alcantarillado deberán manejarse en forma separada (industrial, sanitaria y pluvial).*
- 5. Cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o aguas lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red, se deberá proveer de equipos de eyectores para su correcto funcionamiento, bajo costo de instalación, operación y mantenimiento del propietario (s) del lote (s).*
- 6. Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por ésta conducirse hacia los sumideros existentes.*
- 7. Lo correspondiente a la instalación de los medidores y totalizadoras, deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del Acueducto de Bogotá.*
- 8. Se debe tener en cuenta la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, “por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones”.*
- 9. Aplican todos los lineamientos descritos en el Anexo técnico del Contrato de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado de la EAAB ESP, vigente.*

ANEXO TÉCNICO

- 1. (...)*
- 2. Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que se desarrollen las obras necesarias de estabilización en las zonas de amenaza por remoción en masa media y alta identificadas en la Resolución 1483 del 23 de julio de 2019 de la SDP, por la cual se actualiza el mapa No.*
- 3 “Amenaza por remoción en masa del Decreto Distrital 190 de 2004”. Adicionalmente, la disponibilidad se encuentra supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo hidráulico, inundación o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE hoy IDIGER), en cumplimiento del decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor Página 13 de 13 MPFD0801F01-03 de Bogotá D.C., y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas. 3. La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización y/o Regularización ante la SDP; por lo tanto, no*

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 17 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de dos años (2) a partir de la fecha de expedición.

4. Para la aprobación de los diseños de redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante resolución por la SDP.

5. No se prestará servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización y/o Regularización, expedida por la SDP.”

Que posteriormente la **Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá-EAAB**, mediante el concepto n.º 3131003-2021-526 del 25 de noviembre de 2021, determinó lo siguiente:

En atención al oficio 2-2021-45083 de la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT, y el memorando interno de la Dirección de Apoyo Técnico – DAT 3050001-2021-2639, sobre la aclaración del comentario incluido sobre la ampliación del Área de Prestación de Servicios APS de la EAAB E.S.P. en el marco del concepto para la Legalización del Desarrollo denominado MIRADOR DEL NORTE, ubicado en la localidad de Usaquén entre la Calle 183 y Calle 187, entre Carrera 2B y Carrera 2 Este, nos permitimos resaltar que, el desarrollo se ubica totalmente fuera de la APS actual de la EAAB E.S.P.

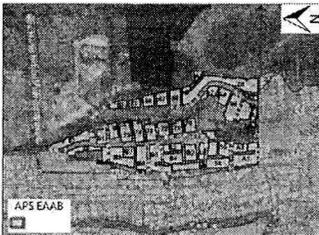


Imagen 1. Localización general APS y desarrollo MIRADOR DEL NORTE. Fuente: SIGUE EAAB

Teniendo en cuenta lo anterior, la Gerencia Zonal solicitó concepto a la Gerencia de Planeamiento y Control GCPC, el cual fue contestado mediante memorando interno número 120001-2021-380 del 23 de noviembre de 2021, en el cual se menciona lo siguiente:

“... al definir el concepto de área de prestación de servicio – APS la regulación contenida en la Resolución CRA 688 de 2014, modificada por la Resolución CRA 735 de 2015 y compilada en la Resolución CRA 943 de 2021 expresó: “Área de Prestación del Servicio – APS: Corresponde a las áreas geográficas del municipio en las cuales la persona prestadora proporciona los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado cubiertas por su infraestructura existente, más aquella planificada en su Plan de Obras e Inversiones Regulado – POIR.” Sin que se observe restricción alguna para su ampliación y/o modificación. Ahora bien, en cuanto a la solicitud de información sobre el proceso detallado que se debe seguir, para que el Barrio en proceso de Legalización “Mirador del Norte” sea incorporado dentro del área de prestación de servicio – APS de la Empresa, manifestamos que no existe en la regulación vigente procedimiento expreso para realizar dicho trámite. No obstante, el artículo 2.1.2.1.1.7 de la Resolución CRA 943 de 2021 dispone que al definir el área de prestación del servicio – APS, las personas prestadoras deberán:

- Concordarla con los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y con los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado.*
- Reportarla al municipio respectivo.*

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIO 2023 Pág. 18 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

– Presentarla en un mapa geo-referenciado en formato Shape, en el sistema de referencia MagnaSirgas o el sistema de coordenadas oficial que se encuentre vigente, delimitando exactamente el área en la cual cada persona prestadora prestará los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, y dentro de la cual se compromete a cumplir los estándares de servicio.

– Articular el POIR y la infraestructura existente con las decisiones de uso de suelo contenidas en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen.” (Cursiva fuera del texto)

Soportados en lo anterior, nos permitimos aclarar que, para el desarrollo MIRADOR DEL NORTE se cuenta con viabilidad de prestación del servicio de acueducto y alcantarillado por parte de la EAAB, con excepción de aquellos lotes conceptuados como “NO VIABLES” dentro del ANEXO 1. CUADRO CONCEPTO EAAB POR LOTE VIABILIDAD SERVICIO LEGALIZACIÓN MIRADOR DEL NORTE, adjunto en el concepto 3131003-2020-0753 del 21 de enero de 2021. Así mismo recordar que, esta viabilidad está sujeta al Concepto Técnico y obras asociadas de mitigación por parte del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER y al concepto definitivo de la Secretaría Distrital del Hábitat SDHT y la Secretaría Distrital de Planeación SDP sobre el proceso de legalización del Barrio, teniendo en cuenta que, la totalidad de los lotes se encuentra en riesgo alto y medio de remoción en masa, así como las directrices que se den en el Plan de Ordenamiento Territorial en proceso de revisión(...).”

*Los predios sin viabilidad de servicios identificados en el anexo 1 se relacionan en el artículo 6 del presente acto administrativo.

Mediante oficio n.º 07210905 del 15 de noviembre de 2018, la Empresa de Energía Enel Codensa remitió el concepto técnico para el proceso de legalización urbanística, indicando para el desarrollo “Mirador del Norte”, lo siguiente:

“(…) De acuerdo con los planos suministrados en CD por ustedes de los desarrollos del asunto se verifico (sic.), analizó y se confronto (sic) con los datos georreferenciados del sistema del área de Información Técnica a la Compañía, determinando que ninguno de los (12) asentamientos presenta afectación por líneas de alta tensión de energía:

*Localidad Asentamiento Concepto Técnico
(...)
Usaquén Mirador del Norte Sin afectación LAT*

Dado lo anterior, Enel codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica para los asentamientos relacionados. (...).”

Mediante oficio n.º GRD-EOI 220180033013 del 24 de octubre de 2018 la Empresa de Teléfonos de Bogotá-ETB indica lo siguiente para el desarrollo “Mirador del Norte”, que:

*“(…) .
- Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.*

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 19 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 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)
- 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 RETIEL 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.
- 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.
- 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. (...)

Mediante CT 10153410 05 de mayo de 2020 la empresa Vanti S.A. ESP señala para el desarrollo “Mirador del Norte” lo siguiente:

“(…) Vanti S.A. ESP., cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.

DESARROLLO

Mirador del Norte

El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 3485500 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar para el diseño, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Vanti S.A. ESP., de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio. Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Vanti S.A. ESP., en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo con lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, decreto 190 de 2004). Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas y procesos constructivos,

Continuación de la Resolución No. 20714 de 22 DICI 2023 Pág. 20 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Servicios Técnicos al teléfono 4050500.

4.2

Co

Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER – allegó el Concepto Técnico n.º CT-9103 del 29 de junio de 2023 (Adenda n.º 5 al CT-8522 de 2019 (Actualiza el CT-8826 Adenda n.º 4)), para el desarrollo “Mirador del Norte”, en el que manifiesta:

3. INTRODUCCIÓN

Este documento está dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP en el marco del Programa de legalización de Barrios, como un instrumento para la reglamentación del mismo y por tanto, busca establecer restricciones o condicionamientos para la ocupación del suelo y recomendaciones para su uso. Debe tomarse como una herramienta para la planificación del territorio y toma de decisiones dentro del proceso de LEGALIZACIÓN del Desarrollo Mirador del Norte de la localidad Usaquén (sic.) conforme a la información recibida mediante la comunicación 2-2023-37950 de la SDP con radicado IDIGER 2023ER8467.

4. ADENDA

En mayo de 2019 y en atención a la solicitud de la Secretaria (sic.) Distrital del Hábitat — SDHT, enviada mediante oficio SDHT 2-2018-49374 con radicado IDIGER 2018ER18733, el Instituto emitió el Concepto Técnico CT-8522 para la legalización del Desarrollo Mirador del Norte de la localidad Usaquén.

Posteriormente, el Instituto recibió por parte de la SDHT el oficio 2-2019-32459 con radicado IDIGER 2018ER11487, donde se solicitó la actualización del CT-8522 debido a ajustes en la cartografía del Desarrollo. Frente a esta solicitud, en agosto de 2019 el IDIGER emitió el CT-8647 como Adenda No. 1 al CT-8522.

En el año 2020 la SDHT envió el oficio 2-2020-11502 con radicado IDIGER 2020ER7021, solicitando un nuevo ajuste del CT-8522 debido a modificaciones en el plano de loteo. En consecuencia, el IDIGER emitió el CT-8752 como Adenda No. 2 al CT-8522.

En noviembre de 2020 y mediante oficio 2-2020-35900 con Radicación IDIGER 2020ER13821, la SDHT envió una nueva base cartográfica para el Desarrollo, por lo cual el Instituto consideró pertinente emitir el CT-8792 como Adenda No. 3 al CT-8522.

En el año 2021 y mediante la comunicación 2-2021-16697 con Radicación IDIGER 2021ER5256, la SDHT solicitó ajustes al Concepto Técnico CT-8792. Frente a esta solicitud el IDIGER emitió el CT8826 como Adenda No. 4 al CT-8522.

El 17 de abril de 2023, el IDIGER recibió por parte de la SDP la comunicación 2-2023-37950 con radicado IDIGER 2023ER8467, donde se indica lo siguiente:

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 21 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

“(…) Contrastada la cartografía de los Decretos Distritales 190 de 2004 —con el cual se emitió el concepto para el Desarrollo en trámite- y 555 de 2021; encontramos que en la zona en consulta aparentemente cambió la clasificación de amenaza y riesgo. (...) De acuerdo con lo anterior; con el fin de avanzar en el trámite de legalización del Desarrollo “Mirador del Norte” de la localidad de Usaquén, solicitamos amablemente por parte de la dependencia a su cargo, en el marco de Decreto 555 de 2021, la actualización del concepto técnico emitido para éste barrio”.

Con el propósito de atender dicha solicitud y conforme con lo establecido en el Acuerdo 546 de 2013' y el Decreto 173 de 20142, el IDIGER se permite emitir el presente documento como Adenda No.5 al Concepto Técnico CT-8522, elaborado a partir de la nueva cartografía suministrada por la SDHT mediante el radicado 2023ER8467.

Para la elaboración de la presente Adenda se consultan las bases de datos y sistemas de información disponibles en el IDIGER, estableciendo que luego de la emisión del CT-8792 el Instituto elaboró los siguientes Diagnósticos Técnicos producto de solicitudes por radicado y atención de emergencias: DI-15539 de 2021 y DI-16664 de 2021.

Dentro de la información antecedente que existe para el Desarrollo objeto del presente Concepto no se encontraron documentos relacionados con inundaciones, avenidas torrenciales ni encharcamientos, además, no se han atendido eventos de emergencia relacionados con estos escenarios de riesgo.

Adicionalmente, con el fin de identificar los cambios que han podido ocurrir en el marco físico del sector luego de la emisión del CT-8792, el día 28 de junio de 2023 personal del IDIGER adelantó visita técnica al asentamiento, encontrando que las condiciones físicas del sector no han presentado cambios significativos con respecto a lo identificado en el año 2019. No obstante, se han presentado algunos cambios relacionados con la construcción de lotes vacíos y el aumento en el número de niveles de varias edificaciones.

“(…) Por otra parte, para tener en cuenta las condiciones actuales del sector y los documentos técnicos elaborados por el IDIGER con posterioridad a la emisión del CT-8792 de 2020, el contenido del numeral “CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES” se actualiza y reemplaza como sigue:

13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

El IDIGER realizó la revisión de las condiciones de amenaza para el desarrollo Mirador del Norte considerando los siguientes escenarios: movimientos en masa, inundación por desbordamiento - rompimiento de Jarillones, inundación por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitos, concluyendo lo siguiente:

- Desde el punto de vista de amenaza y riesgo por movimientos en masa se considera factible la legalización del desarrollo Mirador del Norte, con excepción de las zonas categorizadas como Amenaza Alta con Restricción de Uso, Alto Riesgo No Mitigable y los predios incorporados como Suelo de Protección por Riesgo.*
- Con relación al escenario de inundación por desbordamiento, se ratifica la categorización definida en los Mapas a escala 1:5000 elaborados por IDIGER, de manera que en el*

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 22 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

desarrollo Mirador del Norte la amenaza por inundación por desbordamiento es inferior al nivel considerado como bajo.

- *En el Desarrollo Mirador del Norte y sus zonas aledañas no existen corrientes de agua superficiales, por tanto, se considera muy poco probable la ocurrencia de avenidas torrenciales y/o crecientes súbitos, es decir que, la amenaza frente a este tipo de eventos se encuentra por debajo del nivel considerado como bajo.*

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos se formulan las siguientes recomendaciones que deben ser acatadas por las diferentes entidades responsables en el menor tiempo posible, dentro del proceso de mejoramiento integral de barrios, una vez expedido el Acto de Legalización y formalizada la cesión del espacio público al Distrito Capital:

1. Se recomienda a las entidades del Distrito, en el marco de sus competencias, implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral desarrollo Mirador del Norte dentro de las que se incluyen: la construcción y el mantenimiento de la red de acueducto y alcantarillado, la pavimentación de vías y la construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas; todo esto con el fin de impedir que las condiciones de estabilidad del terreno se deterioren.

2. Se recomienda a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP:

- *Adelantar la construcción de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial en las zonas del Desarrollo que aún no cuentan con estos servicios.*
- *Identificar las zonas y viviendas del Desarrollo donde pueden existir conexiones ilegales a las redes de acueducto mediante mangueras, conexiones erradas y vertimientos de aguas servidas al terreno, y adelantar la conexión de estas zonas y viviendas a las redes oficiales de Acueducto y Alcantarillado.*
- *Adelantar el cierre de conexiones erradas, la desconexión desde el punto de origen y el retiro de las mangueras que abastecían de agua potable a los predios y zonas que se vinculen a las redes oficiales de acueducto y alcantarillado.*
- *Verificar la adecuada conexión de las instalaciones de las viviendas a las redes oficiales de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.*
- *Realizar el mantenimiento preventivo y/o correctivo de las redes oficiales de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial existentes, así como de las obras de captación de aguas superficiales, para garantizar que no se presenten encharcamientos, obstrucciones, ni reflujos de aguas en el Desarrollo.*

3. En lo referente a las zonas de cesión viales y peatonales, se recomienda a la Alcaldía Local de Usaquén, al Fondo de Desarrollo Local y a la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial- UAERMV, de acuerdo con sus respectivas competencias:

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 23 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- Implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre las que se encuentran: la pavimentación de vías vehiculares y peatonales, y la construcción de las obras de drenaje correspondientes.
- Las intervenciones deberán contemplar la implementación de medidas de estabilización de los taludes de corte y relleno que conforman las vías, mediante la construcción de obras de protección y estabilización geotécnica, así como de sistemas para el manejo de aguas superficiales y subsuperficiales, conforme a los requisitos establecidos por la Normatividad vigente.
- Implementar acciones de mantenimiento periódico y rehabilitación de las vías vehiculares, y senderos peatonales, con el fin de evitar la degradación del terreno y minimizar el deterioro de las condiciones actuales de estabilidad geotécnica del asentamiento.
- Adelantar las obras de pavimentación y drenaje vial para las vías vehiculares y peatonales que actualmente se encuentran total o parcialmente en afirmado, grama o suelo natural.

4. A la Subdirección de Reducción del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático del IDIGER, adelantar el mantenimiento de todas las obras geotécnicas y de drenaje que el Instituto ha construido en el Desarrollo Mirador del Norte, con el fin de garantizar su correcto funcionamiento y evitar que las obras continúen deteriorándose.

5. A la Alcaldía Local de Usaquén y a los propietarios o responsables de los predios que conforman el Barrio, se recomienda realizar un monitoreo visual permanente de sus taludes de tal forma que puedan informar al IDIGER sobre el cambio en las condiciones de estabilidad de su sector, en particular en aquellas épocas de alta precipitación, para que se puedan tomar las medidas preventivas y correctivas pertinentes con el fin de evitar afectaciones a las viviendas y proteger la integridad física de sus habitantes.

Adicionalmente, se formulan las siguientes recomendaciones según la categorización de amenaza y riesgo definida.

• **Suelos de Protección por Riesgo**

Los Predios indicados en la **Tabla 24** tienen recomendación de incorporación como Suelos de Protección por Riesgo — SPPR debido a su categorización de Alto Riesgo No Mitigable o Amenaza Alta No Urbanizable, hoy en día Amenaza Alta con Restricción de Uso. Una vez consultada la base de datos de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP, se encuentra que actualmente estos predios están (sic) reconocidos como Suelos de Protección por Riesgo — SPPR.

Tabla 24. Predios con recomendación de incorporación como SPPR que actualmente están reconocidos por la SDP.

Manzana	Predios	Observaciones y recomendaciones
A1	4 y 5	Predios con recomendación de incorporación como SPPR que actualmente están reconocidos por la Secretaría Distrital de Planeación — SDP.

Continuación de la Resolución No. 20814 de 22 DIC 2023 Pág. 24 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Manzana	Predios	Observaciones y recomendaciones
A8 (ver Nota 1)	1A, 1, 2 y 3	<p>Por lo anterior, se recomienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la Caja de Vivienda Popular - CVP, agilizar el proceso de reasentamiento de los predios que cuentan recomendación de inclusión al Programa, (ver Tablas 8 y 8-1). • A la Subdirección de Reducción del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático del IDIGER y a la CVP, según sus respectivas competencias, una vez terminado el proceso de reasentamiento de las familias, demoler la vivienda, retirar los escombros y señalar la zona mediante vallas informativas. Lo anterior en cumplimiento de la normativa vigente. • Una vez se haya terminado el proceso de reasentamiento los predios se deben incorporar al inventario distrital de predios desocupados para su control y manejo por parte de las entidades correspondientes, en cumplimiento de la normativa vigente. • A la Alcaldía Local de Usaquén ejercer acciones de control urbanístico, en el marco de sus competencias de control, inspección y vigilancia, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Reglamentario 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 172 de 2014.
Z8	3A, 3B, 3C, 18A, 1, 3 a 5 y 7 a 26	
85	3, 3A, 4, 8, 9 y 22	
B6	4, 5, 16 y 17	
B7	4 y 5	
B8	2A, 22A, y 25	<p>Estos predios fueron categorizados en amenaza alta no urbanizable por el CT-8522 de 2019, por lo cual el IDIGER recomendó restringir su uso urbano e incorporarlos como suelo de protección por riesgo.</p> <p>En el año 2020 se emitió el CT-8792, documento que indicó que los predios permanecían vacíos, por tanto se ratificó la categorización de amenaza alta no urbanizable. Nuevamente se recomendó no urbanizar estos predios y designarlos como Suelos de Protección por Riesgo. Durante la visita técnica adelantada para la elaboración del presente Concepto se encontró que en los predios existen viviendas, (ver Fotografías 5 a 5-3), lo que indica que las edificaciones fueron construidas luego de la emisión del CT-8792 de 2020.</p> <p>Por lo anterior, se recomienda a la Alcaldía Local de Usaquén ejercer acciones de control urbanístico, en el marco de sus competencias de control, inspección y vigilancia, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Reglamentario 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 172 de 2014.</p>
	1A y 24	

Nota 1. (...) El Predio 1A de la Manzana A8 actualmente se encuentra construido, pero teniendo en cuenta que existen recomendaciones previas de NO urbanizar e incorporar como Suelo de Protección

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 25 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

por Riesgo, se recomienda a la Alcaldía Local de Usaquén ejercer acciones de control urbanístico en cumplimiento de lo establecido en el **Decreto Nacional 1077 de 2015**, el **Decreto Reglamentario 1203 de 2017** y el **Decreto Distrital 172 de 2014**. Ver análisis multitemporal en el Numeral 6.2.2 del presente documento.

• Zona de Amenaza Alta por movimientos en masa

La Tabla 25 presenta las recomendaciones para las zonas con categorización de amenaza alta.

Tabla 25. Zonas de Amenaza Alta en el desarrollo de Mirador del Norte.

Zona	Observación	Recomendación
Zona Verde ZV1B	Zona verde conformada por arcillolitas de la Formación Arenisca Tierna, horizontes meteorizados, suelos residuales de dicha unidad y rellenos antrópicos, los cuales presentan una alta susceptibilidad a la generación de fenómenos de remoción en masa.	<ul style="list-style-type: none"> En la parte media del talud de la ZV1B recientemente se han presentado procesos de inestabilidad local como desprendimientos de suelo y deslizamientos rotacionales, posiblemente relacionados con escapes de agua en algunas mangueras para el abastecimiento de agua potable y la filtración de aguas lluvias, (DI-14731, DI-15539 y DI-16664). Por lo anterior se recomienda: <ul style="list-style-type: none"> A la Subdirección de Reducción del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático del IDIGER, adelantar el mantenimiento de las obras geotécnicas y de drenaje que el instituto ha construido, con el fin de garantizar su correcto funcionamiento y evitar que la obras continúen deteriorándose. A la Alcaldía Local de Usaquén y al Fondo de Desarrollo Local, construir obras geotécnicas y de drenaje complementarias que pueden incluir el perfilado de los taludes, el retiro de materiales susceptibles a fallar y la implementación de cunetas y zanjas. Para el diseño y la construcción de las obras se deben adelantar estudios geotécnicos detallados.
Zona Verde ZV4	Localizada en la parte baja de un talud de pendiente subvertical conformado por rocas de la Formación Arenisca Tierna, suelos residuales y suelos orgánicos. Considerando el tipo de materiales presentes, la geomorfología del sector y la ausencia de obras de mitigación, se considera que la zona es susceptible a movimientos en masa como desprendimientos de suelo y bloques y deslizamientos de carácter rotacional.	<ul style="list-style-type: none"> Para la Zona Verde ZV2 y la Zona Verde ZV4 se recomienda a la Alcaldía Local de Usaquén y al Fondo de Desarrollo Local, implementar medidas de protección, contención y drenaje en los taludes de corte y rellenos existentes, ya que

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 26 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Zona	Observación	Recomendación
Zona Verde ZV2	Esta zona se encuentra localizada en una zona de alta pendiente, en la cual se observan evidencias de movimientos de los estratos superficiales de terreno tipo reptación, dada la presencia de algunos árboles inclinados. En la ladera se aprecian grandes bloques de areniscas que quedaron allí depositados producto de la actividad de extracción minera existente en el pasado.	<p>localmente pueden presentarse problemas de inestabilidad. Para el diseño y la construcción de las obras se deben adelantar estudios geotécnicos detallados.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la Alcaldía Local de Usaquén, adelantar el control urbanístico de todas las Zonas Verdes que conforman el barrio con el fin evitar la invasión de estos espacios públicos, mantener su uso como Zonas Verdes e impedir la disposición de basuras, escombros de construcción y materiales provenientes de excavaciones y cortes para la adecuación de edificaciones. • Con el objetivo de evitar flujos de agua que puedan comprometer la estabilidad de los taludes, se recomienda a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB ESP, acoger las recomendaciones formuladas en el presente documento (Ítem 2, Numeral 13).

• Zona de Amenaza Media por movimientos en masa

En la Tabla 26 se presentan las zonas que se encuentran en una condición de amenaza media.

Tabla 26. Zonas de Amenaza Media en el desarrollo de Mirador del Norte

Zona	Observaciones	Recomendaciones
Zonas Verdes ZVIA	Zona Verde localizada en un sector de alta a media pendiente, en el cual dada la condición de amenaza se han ejecutado algunas obras de mitigación; por lo anterior, la condición de amenaza actual es media.	<p>Para estas zonas verdes y comunales se recomienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la Subdirección de Reducción del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático del IDIGER, adelantar el mantenimiento de las obras geotécnicas y de drenaje que el Instituto ha construido en estas Zonas, con el fin de evitar el deterioro de las obras existentes y garantizar su correcto funcionamiento.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 27 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Zona		Observaciones	Recomendaciones
	ZV1C		<ul style="list-style-type: none"> • A la Alcaldía Local de Usaquén y al Fondo de Desarrollo Local: <ul style="list-style-type: none"> - Adelantar acciones de mantenimiento, periódico y rehabilitación de todos los elementos que conforman las zonas verdes y zonas comunales, con el fin de evitar la degradación del terreno y garantizar la funcionalidad de estas zonas públicas. - Adelantar el control urbanístico de todas las Zonas Verdes y Zonas Comunales que conforman el barrio con el fin de mantener su uso, evitar la invasión de estos espacios e impedir la disposición de basuras, escombros de construcción y materiales provenientes de excavaciones y cortes para la adecuación de edificaciones. - Realizar un monitoreo visual permanente de todas las Zonas Verdes Comunales de forma que puedan informar al IDIGER sobre el cambio en las condiciones de estabilidad de su sector, en particular en aquellas épocas de alta precipitación, para que se puedan tomar las medidas preventivas y correctivas pertinentes. • A la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB ESP, acoger las recomendaciones formuladas en el presente documento (Ítem 2, Numeral 13), con el objetivo de evitar flujos de agua que
	ZV3		
	ZV3A		
	ZVID	Parte de la Zona Verde 1 en la cual no existe ningún tipo de construcción y/o intervención antrópica, pero que puede presentar condiciones erosivas de tipo superficial. No presenta evidencias de procesos de remoción de carácter activo.	
	ZV2	Se refiere al extremo norte de la Zona Verde 2.	
	ZV6	Zona verde localizada sobre pendientes suaves con materiales de preferencia arenosa, en donde no se observan evidencias de fenómenos de remoción en masa de carácter activo.	
Zonas Comunales	ZC1	Se encuentra ubicada en una zona con deficiente manejo del agua de escorrentía y alta pendiente, conformada por rellenos antrópicos poco consolidados. Se recomienda que cualquier intervención antrópica se realice de forma técnica para evitar afectaciones en los predios y zonas adyacentes	
	ZC4	Corresponde a una cancha múltiple ubicada en la base del talud que conforma la Zona Verde 3A.	

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 28 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Zona	Observaciones	Recomendaciones
ZC7	Zonas de Cesión en las cuales no existe ningún tipo de construcción con uso de vivienda, aunque si existe un parque infantil, entre otros, los cuales, aunque pueden presentar condiciones de erosivas de tipo superficial no presentan evidencias de Zonas de Cesión en las cuales no existe ningún tipo de construcción con uso de vivienda, aunque si existe un parque infantil, entre otros, los cuales, aunque pueden presentar condiciones de erosivas de tipo superficial no presentan evidencias de procesos de remoción de carácter activo.	puedan comprometer la estabilidad de los taludes. • Teniendo en cuenta que la Zona Verde 6 al parecer está siendo utilizada como parqueadero de vehículos, (ver Fotografía 5-6), se recomienda a la Alcaldía Local de Usaquén y al Fondo de Desarrollo Local adelantar el control urbanístico de todas las Zonas Verdes Comunes que conforman el barrio con el fin de mantener su uso, evitar la invasión de estos espacios e impedir la disposición de basuras

• Zona de Alto Riesgo Mitigable por movimientos en masa

En la Tabla 27 se presentan los predios en condición de Alto Riesgo Mitigable por movimientos en masa. Para estas zonas se recomienda:

Tabla 27. Predios con categorización de Alto Riesgo Mitigable por movimientos en masa.

Riesgo	Manzana	Predio	Observaciones y recomendaciones
Alto Mitigable	72	1, 1A y 10	Predios localizados en la parte baja de la Zona Verde ZV1B; en esta Zona Verde recientemente se han presentado procesos de inestabilidad local, por lo cual, se recomienda a la Subdirección de Reducción del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático del IDIGER, adelantar el mantenimiento de las obras geotécnicas y de drenaje que el instituto ha construido. Así mismo, se recomienda a la Alcaldía Local de Usaquén y al Fondo de Desarrollo Local, construir obras geotécnicas y de drenaje complementarias, (ver Tabla 25).

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC-2023 Pág. 29 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Riesgo	Manzana	Predio	Observaciones y recomendaciones
	73	1 y 12	<p>Para los predios con categorización de Alto Riesgo Mitigable se recomienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluar el sistema estructural, el sistema de cimentación y los taludes sobre los que se apoyan las edificaciones. Lo anterior con el propósito de garantizar condiciones óptimas de estabilidad y habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10 • Reforzar estructuralmente las edificaciones, lo cual se debe realizar conforme de los criterios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (actual NSR-10) o norma que le actualice o sustituya. • Evaluar las medidas de estabilización y/o estructuras de contención de taludes entre predios y de ser necesario, reforzar los sistemas de confinamiento, mediante la implementación de adecuadas obras de protección geotécnica, las cuales deberán contar con sistemas de drenaje para la evacuación de las aguas superficiales y sub-superficiales. • Las acciones deberán ser implementadas con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la NSR-10, o la norma que la actualice, y demás normatividad aplicable, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos. • No hacer vertimientos de aguas lluvias o residuales al terreno, porque esto impacta de forma negativa las condiciones de estabilidad. • Garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que esto deteriora las condiciones de estabilidad del terreno. De ser el caso, se deben adecuar las instalaciones hidráulicas interiores para conectarlas a las redes públicas e implementar trabajos de mantenimiento con el fin de evitar la infiltración de agua al terreno.
	74	1 y 15	
	75	1	

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 30 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Riesgo	Manzana	Predio	Observaciones y recomendaciones
	80	1 y 11	<ul style="list-style-type: none"> Garantizar el adecuado manejo, conducción y entrega de las aguas lluvias y superficiales que puedan interferir de manera negativa en las condiciones de estabilidad de los taludes localizados en los predios. Acoger la normatividad vigente en cuanto al trámite de las licencias de construcción y/o actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones, así como para el mejoramiento y/o ampliación de las mismas. Adicionalmente, se recomienda a los propietarios o responsables de estos predios estar realizando un monitoreo visual permanente de sus laderas cercanas, de tal forma que puedan avisar el IDIGER y a la Alcaldía Local de Usaquén sobre el cambio de las condiciones de estabilidad de su sector, en particular en aquellas épocas de alta precipitación, para que se puedan tomar (sic.) las medidas preventivas y correctivas pertinentes, con el fin de evitar una afectación a estas viviendas y, aún más importante, proteger la integridad física de sus habitantes.

• Zona de Riesgo Medio por movimientos en masa

En la **Tabla 28** se presentan los predios en condición de Riesgo Medio por movimientos en masa:

Tabla 28. Predios con categorización de Riesgo Medio por movimientos en masa.

Riesgo	Manzana	Predio	Observaciones y recomendaciones
Medio	B8	4A, 1 a 8 y 16 a 22	<p>Se recomienda a los propietarios y/o responsables de estos Predios:</p> <p>Evaluar el sistema estructural, el sistema de cimentación y los taludes de corte y relleno sobre los que se apoyan las edificaciones. Lo anterior con el propósito de garantizar condiciones óptimas de estabilidad y habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.</p> <p>Reforzar estructuralmente las viviendas, lo cual se debe realizar conforme de los criterios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo</p>
	B8A	10 a 15	
	B7	1A, 1 a 3 y 6 a 8	
	A1	6A y 1 a 3 y 6 a 21	
	Z8	2, 27, 28 y 29	
	A8	4	

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 31 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Riesgo	Manzana	Predio	Observaciones y recomendaciones
	69	1 a 13	<p>Resistente (actual NSR-10) o norma que le actualice o sustituya.</p> <p>Evaluar las medidas de estabilización y/o estructuras de contención de taludes y/o cortes desarrollados al interior de los predios y de ser necesario, reforzar los sistemas de confinamiento, mediante la implementación de adecuadas obras de protección geotécnica, las cuales deberán contar con sistemas de drenaje para la evacuación de las aguas superficiales y sub-superficiales.</p> <p>Las acciones deberán ser implementadas con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la NSR-10, o la norma que la actualice, y demás normatividad aplicable, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.</p> <p>No hacer vertimientos de aguas lluvias o residuales al terreno, porque esto impacta de forma negativa las condiciones de estabilidad.</p> <p>Garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que esto deteriora las condiciones de estabilidad del terreno. De ser el caso, se deben adecuar las instalaciones hidráulicas interiores para conectarlas a las redes públicas e implementar trabajos de mantenimiento con el fin de evitar la infiltración de agua al terreno.</p> <p>Garantizar el adecuado manejo, conducción y entrega de las aguas lluvias y superficiales que puedan interferir de manera negativa en las condiciones de estabilidad de los taludes localizados en los predios.</p> <p>Acoger la normatividad vigente en cuanto al trámite de las licencias de construcción y/o actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones, así como para el mejoramiento y/o ampliación de las mismas, sobre todo las que impliquen modificación en altura, debido a que en este sector se pueden presentar asentamientos diferenciales por las</p>
	87	10A y 1 a 10	
	88	1 a 8	
	81	3A y 1 a 6	
	82	5A y 1 a 5	
	70	1 a 10	
	71	6A y 1 a 10	
	72	4A y 2 a 9	
	73	5A y 2 a 11	
	74	2 a 14	
	75	13A y 2 a 13	
	80	2 a 5 y 7 a 10	
	91	1 a 12	
	92	3A, 5A, 13A, 1 a 16	
	95	5A y 1 a 6	
	A3	1 y 2	
	A4	1 a 4	
	A5	6A y 1 a 12	
	96	5A, 1 a 7 y 9 a 21	
	A6	6A y 1 a 10	

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22510 2023 Pág. 32 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Riesgo	Manzana	Predio	Observaciones y recomendaciones
	A7	2A, 1 a 5, 7 y 8	características del material donde se encuentran los predios. Adicionalmente, se recomienda a los propietarios o responsables de estos predios estar realizando un monitoreo visual permanente de sus laderas cercanas, de tal forma que puedan avisar el IDIGER y a la Alcaldía Local de Usaquén sobre el cambio de las condiciones de estabilidad de su sector, en particular en aquellas épocas de alta precipitación, para que se puedan tomar (sic.) las medidas preventivas y correctivas pertinentes, con el fin de evitar una afectación a estas viviendas y, aún más importante, proteger la integridad física de sus habitantes. Para los Predios 3A, 3, 4, 5, 5A y 6 de la Manzana 92, se recomienda que se verifique por parte de la Alcaldía Local de Usaquén las dimensiones reales de la longitud de los predios señalados, con el fin de garantizar la existencia de una zona de aislamiento (no menor a 3.0 m) entre el talud y estas edificaciones, de tal forma que en el caso de presentarse algún evento amenazante esta zona de amortiguamiento pueda disminuir o evitar una afectación a estas viviendas y, aún más importante, proteger la integridad física de sus habitantes.
	86	1 a 10	
	B6	12A, 1 a 3, 6 a 15 y 18 a 21	
	85	1A, 15A, 1, 2, 5 a 7, y 10 a 21	
	B3	1 a 13	
	B4	3A y 1 a 19	
	B2	2 a 13	
	B1	3A, 5A, 7A, 7B y 7C y 1 a 11	
	A9	1 a 9	
	56	1A y 1 a 13	
	55	1 a 10	
	54	1 a 16	
	A2	1 a 8	
	Zonas Comunes	ZC2, ZC3, ZC5 y ZC6	

Debido a que los predios de la Tabla 29 presentan pendientes superiores a $>45^\circ$, (ver Figura 3-7) Se recomienda a la Secretaría (sic) Distrital de Planeación revisar a la luz de la normatividad vigente los condicionamientos que haya a lugar.

Tabla 29. Sectores con pendientes superiores a $>45^\circ$ en el desarrollo Mirador del Norte

Manzana	Predios
85	2, 9, 10 y 22
92	10, 11, 13, 13A y 14
A1	4 y 17
tablaA8	1, 2, 3, 4 y 1A
B6	15, 16, 17 y 18

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 33 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Manzana	Predios
B8	1A, 2A, 6, 21, 22A, 24 y 25
Z8	4, 7, 8 y 29 (vivienda oriental) (sic.)
Zona Verde	ZV1, ZV2, ZV3 y ZV4
Zona Comunal	Zona Comunal 1

Se recomienda a la Secretaria (sic) Distrital de Planeación y a la Secretaria (sic) Distrital de Ambiente, la incorporación al Área de Ocupación Pública (sic) Prioritaria y con ello a la categoría de Zona de Manejo Paisajístico de los predios ubicado en la Franja de Adecuación categorizados en Alto Riesgo No Mitigable en el desarrollo **Mirador del Norte**.

En la **Tabla 30** se consolida la información correspondiente para su debida incorporación.

Tabla 30. Predios recomendados para su incorporación al área de Ocupación Pública Prioritaria en el desarrollo Mirador del Norte.

Manzana	Predios
A1	4 y 5
A8	1A, 1, 2 y 3
Z8	3A, 3B, 3C, 18A, 1, 3 a 5 y 7 a 26
85	3, 3A, 4, 8, 9 y 22
B6	4, 5, 16 y 17
B7	4 y 5
B8	1A, 2A, 22A, 24 y 25

Finalmente se recomienda:

- A los propietarios o responsables de los predios que conforman el Barrio, no realizar disposición de materiales de excavación sobre los taludes o las zonas verdes, con el objeto de evitar que estos materiales al entrar en contacto con el agua puedan generar procesos de inestabilidad, materializados desde flujos de tierra hasta deslizamientos y lograr distancias de viaje que afecte la estructura de las viviendas que se encuentren ladera abajo o en cercanías de estas.
- Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER “Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D. C.”.
- A las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, deberán de tener en cuenta los antecedentes y la calificación de

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 34 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

amenaza de la zona a intervenir y los sectores aledaños, definida en el presente Concepto. Conforme con el Artículo (sic) 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, y concordante con el Artículo (sic) 42 de la Ley 1523 de 2012, este último regulado por el Decreto 2157 de 2017 deberán realizar un análisis específico de riesgo con base en estudios técnicos específicos contextualizados a la problemática existente y realizar los análisis de riesgos que incluyan las medidas de prevención y mitigación, con el propósito de garantizar la funcionalidad y estabilidad de dichas obras y evitar la afectación de las condiciones físicas del sector y/o la prestación de servicios públicos. Asimismo, deberán velar por la implementación de la gestión en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de Usaquén conforme al Parágrafo (sic) del Artículo (sic) 44 de la Ley 1523 de 2012.

- A los residentes en el momento de hacer modificaciones en los predios deben atender la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseños estructurales y a estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 — Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR- 10) o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente, se deben tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local de Usaquén en ejercicio de sus facultades de control urbano, para evitar afectaciones a los predios e infraestructura aledaña durante la etapa constructiva y final.*

- A todas las entidades públicas que desarrollarán infraestructura física, dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo (sic) 38 de la Ley 1523 de 2012, sobre incorporación de la gestión del riesgo en la inversión pública, el cual establece que todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el territorio, deben incorporar apropiadamente un análisis de riesgo de desastres cuyo nivel de detalle estará definido en función de la complejidad y naturaleza del proyecto en cuestión, y que este análisis deberá ser considerado desde las etapas primeras de formulación, a efectos de prevenir la generación de futuras condiciones de riesgo asociadas con la instalación y operación de proyectos de inversión pública.*

- A la Alcaldía local de Usaquén y a la Secretaría (sic) Distrital de Hábitat, desde sus competencias y en virtud de lo establecido en el Acuerdo 735 de 2019, adelantar la vigilancia del cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, usos de suelo, así como la adopción de protección, recuperación y conservación del espacio público y del ambiente.*

- A la Alcaldía Local de Usaquén, en el marco de lo señalado en el Numeral 9º Artículo (sic) 86 de Decreto 1421 de 1993, lo normado en el Artículo (sic) 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el Artículo (sic) 10 del Decreto 555 de 2017, Artículo (sic) 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017 y el Artículo (sic) 11 de la Ley 2116 de 2021, realizar desde de sus competencias el correspondiente control urbanístico y verificar que las recomendaciones dadas mediante el presente Concepto Técnico sean acatadas (...).”*

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 35 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- SE adiciona el NUMERAL 14. “OBSERVACIONES”:

Las conclusiones y recomendaciones para cada uno de los escenarios evaluados tienen en cuenta las disposiciones de la Ley 1523 de 2012 “Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones” y en particular las siguientes consideraciones:

- *Artículo 2º De la responsabilidad. La gestión del riesgo es responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes del territorio colombiano, por lo tanto, es obligación de todos los actores involucrados son corresponsables de la gestión del riesgo, actuarán con precaución, solidaridad, autoprotección, tanto en lo personal como en lo de sus bienes, y acatarán lo dispuesto por las autoridades.*
- *Adicionalmente, en especial para los propietarios o poseedores, se recuerda que, bajo esta misma ley, existe el Principio de autoconservación, bajo el cual toda persona natural o jurídica, bien sea de derecho público o privado, tiene el deber de adoptar las medidas necesarias para una adecuada gestión del riesgo en su ámbito personal y funcional, con miras a salvaguardarse, que es condición necesaria para el ejercicio de la solidaridad social.*

*Los resultados y recomendaciones incluidos en el presente concepto técnico buscan evaluar las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para el desarrollo **Mirador del Norte** y están basados en la recopilación y revisión de los antecedentes históricos y las condiciones actuales del terreno identificadas durante las inspecciones visuales llevadas a cabo en el asentamiento, las cuales son necesariamente limitadas. Por lo anterior, pueden presentarse situaciones, condiciones o fenómenos no detectables que se escapen al alcance del presente Concepto Técnico. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas, y que sirvieron de base para establecer las zonificaciones y recomendaciones, son modificadas, se deberán realizar los ajustes que sean del caso*

*El alcance del concepto técnico emitido por el IDIGER en cumplimiento de sus funciones, da como resultado una zonificación de amenaza y riesgo para el desarrollo **Mirador del Norte**, pero no emiten un juicio de causalidad, toda vez que las verificaciones se realizan a través de inspecciones visuales, con las limitaciones propias de este tipo de actuaciones, que en todo caso están orientadas a identificar la posibilidad de la ocurrencia de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas.*

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 de urbanismo enmascaran los posibles procesos de remoción en masa. (...).”

4.3. Otros pronunciamientos

4.3.1. Secretaría Distrital de Ambiente.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 36 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, mediante oficio n.º 2020EE181609 del 16 de octubre de 2020, concluyó lo siguiente: *“(…) consultada la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas, cartográfica oficial del Plan de Ordenamiento Territorial POT Decreto 190 de 2004, se observó que el desarrollo “Mirador del Norte” de la Localidad de Usaquén, presenta en algunos de sus lotes afectación con respecto al Área (sic) Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá la cual hace parte del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, por lo que se adjunta las coordenadas de afectación.*

Los polígonos generados con las coordenadas adjuntas, corresponden únicamente al área de los predios, vías y zonas de cesión afectadas por el componente de la Estructura Ecológica Principal - EEP, donde no es viables desarrollar un uso urbano diferente al indicado en el artículo 84 del Decreto 190 de 2004 – POT y la Resolución CAR 1766 del 27 de Octubre de 2016 “Por medio del cual se adopta el plan de manejo de la Reserva Forestal protectora Bosque oriental de Bogotá y se adoptan otras determinaciones”.

Es importante indicar, que la parte de los predios que no presenta afectaciones por el Área Forestal protectora Bosque Oriental de Bogotá, se encuentran inmersos en la Franja de adecuación de los Cerros Orientales pero no hacen parte de las áreas de ocupación público prioritaria definidas en la zonificación del Plan de Manejo de la Franja de Adecuación, adoptado por el Decreto 485 del 2015, por lo que pueden desarrollar los usos urbanos que sean definidos en el proceso de Legalización del desarrollo en cumplimiento de la Sentencia Cerros Orientales Ref 25000232500020050066203”.

Que la afectación antes referida con respecto al área Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá la cual hace parte del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital se presenta para los lotes señalados en el artículo 6 del presente acto administrativo de acuerdo con las coordenadas suministradas por la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante oficio. ° 2020EE181609 del 16 de octubre de 2020, citado precedentemente.

4.3.2. Subdirección de Mejoramiento Integral de la SDP.

Que la Subdirección de Mejoramiento Integral realizó consulta a la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación estableciendo que no existen cambios en la Estructura Ecológica Principal adoptada mediante el Decreto Distrital 555 de 2021; por lo tanto, permanecen vigentes las restricciones urbanísticas identificadas para el asentamiento en el concepto antes mencionado y no se hace necesario realizar nueva consulta a la Secretaría Distrital de Ambiente.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 37 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

4.3.3. Dirección de Cartografía de la SDP.

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística, hoy Dirección de Cartografía de esta Secretaría, mediante oficio n.º 2-2021-86572 del 1º de octubre del 2021, encontró que el plano del desarrollo “Mirador del Norte” se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de esta entidad; por ello, emite concepto cartográfico favorable.

4.3.4. Dirección de Desarrollo del Suelo de la SDP.

Que la Dirección de Desarrollo de Suelo de esta Secretaría, mediante memorando interno n.º 3-2023-37834 del 1º de noviembre del 2023 adelantó el estudio vial al plano del desarrollo “Mirador del Norte”, en el cual informó lo siguiente:

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

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

Malla Vial Arterial y Malla vial intermedia.

Como se identifica en el Mapa CU-4.4.3 “Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad-Red Vial”, el desarrollo en estudio presenta la Vía El Codito – La Calera cuya clasificación y trazado se describe en las tablas 1 y 2 e imagen 3 y 4 respectivamente.

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

Malla Vial Local.

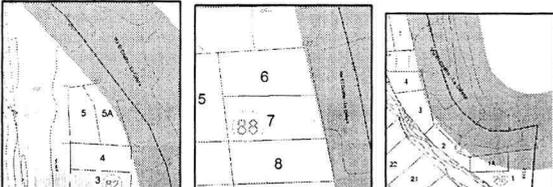
En cuanto a la malla vial local, el desarrollo presenta 30 tramos viales, cuya categorización y homologación se realiza en las tabla 1, mientras su trazado se define en la imagen 3, de acuerdo a lo establecido en el D.D. 555 de 2021:

Tabla 1

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
1. Vía El Codito – La Calera (Carrera 2 Este) frente	Rural Secundaria	V-4R	Vía de la malla vial arterial de ancho mínimo 22 metros, cuyo trazado general obedece al Mapa CU-4.4.3 del Decreto 555 de 2021 con un perfil Tipo Rural Secundaria de acuerdo a la establecido en el Artículo 422: <i>Artículo 422.Red de conexión Rural y Regional Estructurante</i>

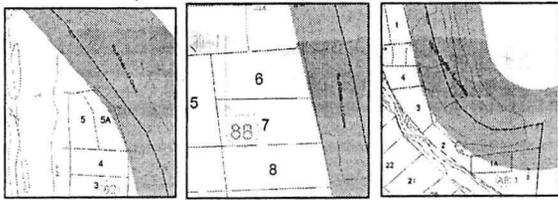
Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 38 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
al desarrollo en estudio,			<p>2. Vías secundarias: Se refiere a las vías que permiten la comunicación entre el Distrito Capital y los municipios (intermunicipales) y entre asentamientos humanos rurales y el área urbana. Estas vías pueden conectarse a una vía Nacional de primer orden o a otra secundaria. Pueden estar construidas en doble calzada o calzada sencilla. Le corresponde un ancho de reserva de hasta 45 metros.</p> <p>El trazado no cuenta con Resolución que adopte una prefactibilidad, factibilidad o diseños definitivos de la vía y que por tanto, puede variar durante la ejecución de las etapas referidas (Información y trazados tomados de la cobertura “malla vial arterial” de la BDGC). Los predios con afectación de esta reserva son: lotes 4 y 5A de las manzanas A82, lotes 6 y 7 de la manzana 88 y lotes 1, 1A, 3 y 4 de la manzana A8.</p>  <p>Nota: Los espacios comprendidos entre la reserva vial y las líneas de demarcación en los lotes del desarrollo en estudio, se constituyen en sobre anchos de andén. Nota que quedará consignada en el plano que adopte la legalización.</p>
TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
1. Vía El Codito – La Calera (Carrera 2 Este) frente al desarrollo en estudio,	Rural Secundaria	V-4R	<p>Vía de la malla vial arterial de ancho mínimo 22 metros, cuyo trazado general obedece al Mapa CU-4.4.3 del Decreto 555 de 2021 con un perfil Tipo Rural Secundaria de acuerdo a la establecido en el Artículo 422:</p> <p>Artículo 422. Red de conexión Rural y Regional Estructurante</p> <p>2. Vías secundarias: Se refiere a las vías que permiten la comunicación entre el Distrito Capital y los municipios (intermunicipales) y entre asentamientos humanos rurales y el área urbana. Estas vías pueden conectarse a una vía Nacional de primer orden o a otra secundaria. Pueden estar construidas en doble</p>

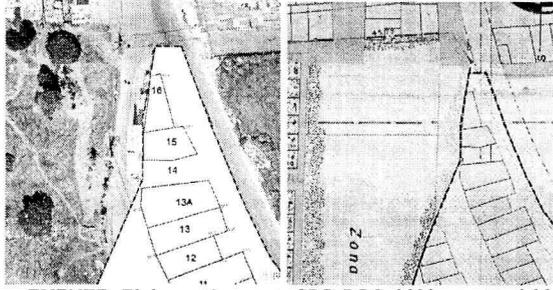
Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 39 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
			<p>calzada o calzada sencilla. Le corresponde un ancho de reserva de hasta 45 metros.</p> <p>El trazado no cuenta con Resolución que adopte una prefactibilidad, factibilidad o diseños definitivos de la vía y que por tanto, puede variar durante la ejecución de las etapas referidas (Información y trazados tomados de la cobertura “malla vial arterial” de la BDGC). Los predios con afectación de esta reserva son: lotes 4 y 5A de las manzana A82, lotes 6 y 7 de la manzana 88 y lotes 1, 1A, 3 y 4 de la manzana A8.</p>  <p>Nota: Los espacios comprendidos entre la reserva vial y las líneas de demarcación en los lotes del desarrollo en estudio, se constituyen en sobre anchos de andén. Nota que quedará consignada en el plano que adopte la legalización.</p>
2. Carreras 2 y 1A entre Carrera 2E (Vía El Codito - La Calera) y Calle 185A	L-9	V9	<p>Vía local de ancho variable, mayor o igual a 8 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al oriente y al occidente con lotes del desarrollo en estudio.</p> <p>NOTA: Actualmente la Carrea 2 se conecta con la Vía El Codito - La Calera, a través de una vía que fue consolidada en la zona verde comunal del plano U296/4-00, es decir, por fuera de los terrenos del desarrollo Mirador del Norte.</p> <p>Ante esto y en aras de resolver la accesibilidad del barrio en términos urbanísticos desde la Vía El Codito y de acuerdo a las situaciones de hecho, se propone generar el trazado de dicho tramo vial sobre la zona verde comunal del “DESARROLLO HORIZONTES” (plano U296/4-00), condicionado al cambio de destinación a vía en el marco del actual proceso de regularización del “DESARROLLO HORIZONTES”. Es de anotar que dicha zona verde está ubicada sobre suelo rural.</p>

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 40 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
			 <p>FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS, 2023 a partir del levantamiento del estudio (Archivo dwg SDHT), el plano U296/4-00 y Coberturas de la BDGC de la SDP</p>
3. Calle 185A BisA entre Carreras 2A y 1A	L-9	Peatonal	Vía local de ancho mayor a 6 metros de ancho entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y sur con los lotes del desarrollo en estudio.
4. Calle 185A BisA entre Carreras 1A y costado oriental de los lotes 1 MZ 71 y 10 MZ 70	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 5,5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y al sur con lotes del desarrollo en estudio.
5. Calle 185A entre el lindero occidental del desarrollo en estudio y la Carrera 1A	L-9	Peatonal	Vía local de ancho mayor a 6 metros de ancho entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y sur con los lotes del desarrollo en estudio.

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 41 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
6. Calle 185A entre Carreras 1 y 1A	L-9	Peatonal	Vía local de ancho mayor a 6 metros de ancho entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y sur con los lotes del desarrollo en estudio.
7. Calle 184 entre el lindero occidental del desarrollo en estudio y la Carrera 2	L-9	Peatonal	Vía local de ancho mayor a 6 metros de ancho entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y sur con los lotes del desarrollo en estudio.
8. Carrera 1E entre Calle 183 y el límite del Área de Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá	L-9	V9	Vía local de ancho variable mayor o igual 9,5 metros de ancho entre líneas de demarcación. Paramentada al oriente y occidente con los lotes del desarrollo en estudio.
9. Calle 183 entre costado occidental de lotes 1 Y 2 MZ A3 y Carrera 1	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4,5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte con el lote 1 MZ A3 del desarrollo en estudio y al sur con lotes del plano U298/4-03 “DESARROLLO EL CODITO”
10. Calle 183 entre Carrera 1 y el límite del Área	L-9	V9	Vía local de ancho variable mayor a 9,6 metros de ancho entre líneas de demarcación. Contenida parcialmente al sur en el plano U298/4-03 “DESARROLLO EL CODITO” Costado norte: El trazado genera retroceso vial sobre el lote 1 de la manzana 95 y el lote 2 de la manzana Z8, dando cumplimiento al ancho mínimo de 9.6 metros establecido por la norma NS-139 de la

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 42 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES																					
de Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá			EAAB (EAAB reporta diámetro de tubería de 28 pulgadas por la Calle 183). Las redes existentes dentro del polígono en estudio son las siguientes: <table border="1" data-bbox="743 694 1380 803"> <thead> <tr> <th rowspan="2">LOCALIZACIÓN</th> <th rowspan="2">ESTADO*</th> <th colspan="2">REDES ACUEDUCTO</th> <th>REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL</th> <th>REDES ALCANTARILLADO SANITARIO</th> </tr> <tr> <th>Plancha 228-III-A-3</th> <th>Costado</th> <th>Plancha F-15</th> <th>Plancha F-15</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">CALLE 183</td> <td>1</td> <td>Ø6" - PVC</td> <td>Sur</td> <td>No existe - Requiere</td> <td>Ø6" - CS</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Ø8" - PVC</td> <td>Norte</td> <td>Ø28" - CS</td> <td>Ø6" - CS</td> </tr> </tbody> </table> Fuente: "MEMORANDO INTERNO 3131003-2020-0753" de 2021 – EAAB	LOCALIZACIÓN	ESTADO*	REDES ACUEDUCTO		REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL	REDES ALCANTARILLADO SANITARIO	Plancha 228-III-A-3	Costado	Plancha F-15	Plancha F-15	CALLE 183	1	Ø6" - PVC	Sur	No existe - Requiere	Ø6" - CS	2	Ø8" - PVC	Norte	Ø28" - CS	Ø6" - CS
LOCALIZACIÓN	ESTADO*	REDES ACUEDUCTO				REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL	REDES ALCANTARILLADO SANITARIO																	
		Plancha 228-III-A-3	Costado	Plancha F-15	Plancha F-15																			
CALLE 183	1	Ø6" - PVC	Sur	No existe - Requiere	Ø6" - CS																			
	2	Ø8" - PVC	Norte	Ø28" - CS	Ø6" - CS																			
11. Calle 186C Bis entre Carrera 2 y zona verde 1	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y al sur con lotes del desarrollo en estudio.																					
12. Calle 186B entre Carrera 2B y Carrera 1BIS	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y al sur con lotes del desarrollo en estudio.																					
13. Calle 186ABis lotes 9 a 13A MZ 75 y 1 al 5 y zona comunal 5 MZ 80	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4,5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y al sur con lotes del desarrollo en estudio.																					
14. Calle 186A entre Carrera 2B y costados orientales lote 1 MZ 75 y lote 15 MZ 74	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con lotes del desarrollo en estudio.																					

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 43 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
15. Calle 186 entre Carrera 2B y costados orientales lote 1 MZ 74 y lote 12 MZ 73	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y al sur con lotes del desarrollo en estudio.
16. Calle 185C entre Carrera 1A y costados orientales lote 1 MZ 73 y lote 10 MZ	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 5,5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y al sur con lotes del desarrollo en estudio.
17. Calle 185B lotes 1, 2, 3, 4, 4A MZ 72 y lotes 6A, 7, 8, 9 Y 10 MZ 71	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 5,5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con lotes del desarrollo en estudio.
18. Calle 184 entre Carrera 1 y el límite del Área de Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4,5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y al sur con lotes del desarrollo en estudio.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 44 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
19. Calle 183A entre Carrera 1 y Carrera 1E	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 5,5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con lotes del desarrollo en estudio.
20. Carrera 2A lotes 2, 3, 4, 5, 6, 18 y 19 MZ A2 y lotes 12, 13, 14, 15, 6A, 16, 17, 2 y 2 MZ A1	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con lotes del desarrollo en estudio.
21. Carrera 2 entre Calle 183 y Calle 184	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4,5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con lotes del desarrollo en estudio.
22. Carrera 2A lotes 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 22 MZ 85 y lote 9 MZ B4	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho menor o igual a 6 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con lotes del desarrollo en estudio.
23. Carrera 2A entre Calle 185A Bis A y Calle 185	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4,5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con lotes del desarrollo en estudio.
24. Calle 185A BIS entre Carrera 2A y	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y sur con lotes del desarrollo en estudio.

Continuación de la Resolución No. _____ de 22 DIC 2023 Pág. 45 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
Carrera 1A			
25. Calle 185C entre Carreras 2A y 1A	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y sur con lotes del desarrollo en estudio.
26. Calle 185 entre Carreras 2A y costado oriental lote 1A MZ 56	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y sur con lotes del desarrollo en estudio.
27. Carrera 2Bis entre Calles 185C y 185A Bis A	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al oriente y occidente con lotes del desarrollo en estudio.
28. Carrera 2A entre Calles 185 y 185A	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 5,5 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al oriente y occidente con lotes del desarrollo en estudio.
29. Carrera 1 y 2 entre Calles 185A y 183 Bis	L-9	Peatonal	Vía local necesaria para el ingreso de servicios públicos a la zona. Vía de ancho variable mayor a 6 metros entre líneas de demarcación. El trazado genera retroceso sobre la zona verde 1 y la zona verde 3 del desarrollo.
30. Carrera 1A Este entre Calle 183 y el límite del Área de	L-10	N.A.	Vía peatonal de ancho mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con lotes del desarrollo en estudio.

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 46 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá			
31. Carrera 2B entre Calle 186B y Calle 183	L-9	N.A.	<p>Vía local de ancho variable mayor a 6 metros entre líneas de demarcación.</p> <p>NOTA: La Carrea 2B fue consolidada parcialmente sobre la zona verde comunal del plano U296/4-00, es decir, por fuera de los terrenos del desarrollo Mirador del Norte.</p> <p>Ante esto y en aras de reconocer las situaciones de hecho con relación a la accesibilidad urbanística de los predios del costado occidental del desarrollo en estudio, se propone completar el trazado de esta vía sobre la zona verde comunal del “DESARROLLO HORIZONTES” (plano U296/4-00), condicionado al cambio de destinación a vía, en el marco del actual proceso de regularización del “DESARROLLO HORIZONTES”. Como ya se indicó, dicha zona verde está ubicada sobre suelo rural.</p> <p>En la siguiente imagen (izquierda) se aprecia la situación actual de la Carrera 2B, mientras en la imagen de la derecha se observa la propuesta de trazado vial sobre la zona verde comunal del plano U296/4-00:</p> 

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 47 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
			FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS, 2023 a partir del levantamiento del estudio (Archivo dwg SDHT), el plano U296/4-00 y Coberturas de la BDGC de la SDP

(...)

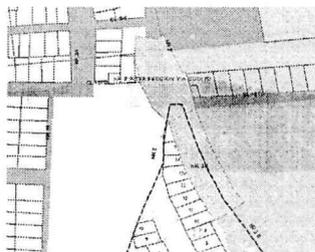
- Trazado De Vías Locales Sobre Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental *“(...) se incluye el trazado de nueve (9) vías locales que se han consolidado parcial o totalmente sobre la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental (ver Tabla 2 e Imagen 4), las cuales quedarán señaladas con la restricción de Reserva Forestal, en aras de prever que si dicha restricción llega a cambiar, las vías ya cuenten con norma y por ende queden incorporadas al desarrollo en estudio.”*

De igual forma se recomendó tener en cuenta las siguientes notas:

“(...)

1.

n desarrollo del proceso de posible sustracción de la Reserva Forestal que la SMI está gestionando, se sugiere priorizar en términos de accesibilidad al barrio, la intersección de la Carrera 2 con la vía El Codito-La Calera. Así mismo un tramo de la Carrera 2E para efectos de contribuir a la accesibilidad urbanística del costado oriental de los lotes 10 al 16 ubicados en la manzana 92 del desarrollo en estudio

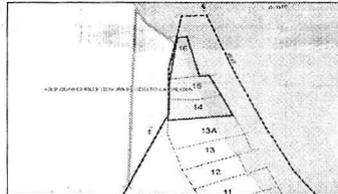


2.

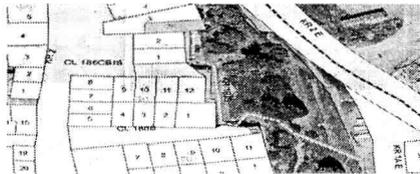
a accesibilidad urbanística de los lotes 14, 15 y 16 de la manzana 92 se condiciona al cambio de destinación de zona verde comunal a vía (Carrera 2) ubicada sobre el “DESARROLLO HORIZONTES” (plano U296/4-00), en el marco de su actual proceso de regularización

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 48 de 72

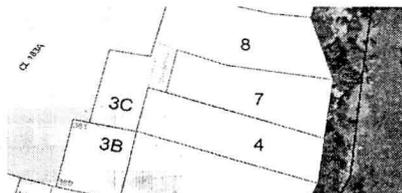
“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”



3. D
e acuerdo a la ortofoto de la BDGC SDP, se puede apreciar que el lote 3A de la manzana 92 cuenta con acceso peatonal proveniente de la Carrera 1 Este sobre la “zona verde 1”, no obstante, dicho acceso no fue señalado en el levantamiento topográfico, razón por la cual se incluirá la anotación correspondiente en el plano de legalización.



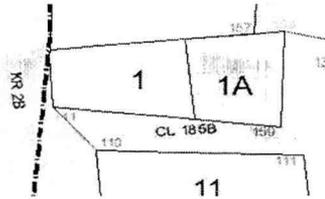
4. E
*l área marcada en el plano topográfico como “servidumbre” no corresponde a cesión, ni forma parte del espacio público ó del sistema vial, razón por la cual los lotes 4 y 7 de la manzana Z8, no cuentan con accesibilidad urbanística. **



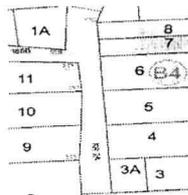
5. A
la luz de lo establecido en el Art. 155 del Decreto Distrital 555 de 2021, los tramos con anchos menores a 4 metros no pueden ser clasificados como vías, en su lugar deben tratarse de la siguiente manera: Calle 185B lotes 1, 1A MZ 85 y lote 11 MZ B1: Acceso Peatonal.

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 Dic 2023 Pág. 49 de 72

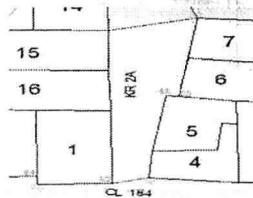
“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”



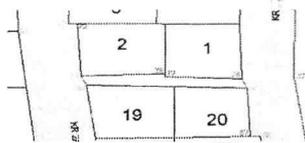
Carrera 2A lotes 3A, 4, 5, 6, 7, 8 MZ B4, lotes 8, 9, 10, 11 MZ B1: Acceso Peatonal.



Carrera 2A entre Calles 184 y 185: Acceso Peatonal a lotes 1, 15, 16 MZ 54 y 4, 5, 6, 7 MZ 55.



Calle sin nomenclatura Lotes 1, 2 MZ 2 y Lotes 19, 20 MZ A2: Acceso Peatonal.



Calle 186ABis entre Carreras 2 y 2A: Acceso Peatonal a lotes 22, 22A, 24 MZ B8 y lotes 5, 6, 7, 8 MZ B7



Carrera 2A entre Calles 186A y 186A Bis: Acceso Peatonal a lotes 4, 5 MZ B7 y lotes 1A, 2A, 25 MZ B8

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 51 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

8. Dadas las pendientes del terreno, se sugiere que los temas de accesibilidad sean abordados y resueltos en el marco de un diseño de espacio público que garantice un desplazamiento seguro y autónomo, que incluya personas con movilidad reducida y que a su vez permita la conexión con los demás espacios públicos de la zona.

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

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

2. En tratamiento de mejoramiento integral las vías existentes que tengan un ancho entre 6,00 y 8,00 metros su vocación es netamente peatonal y se permitirá la circulación vehicular únicamente para acceso a garajes y la circulación de vehículos de emergencia

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

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

5. Las calles locales L10 solo se podrán generar en el tratamiento de mejoramiento integral con una configuración de Sendero peatonal. (...)”

4.3.2. Subdirección de Mejoramiento Integral de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que la Subdirección de Mejoramiento Integral de la Secretaría Distrital de Planeación revisó la base de datos Geográfica Corporativa – BDGC, y estableció que el área del Desarrollo “Mirador del Norte”, no forma parte de ningún proyecto ni plano urbanístico ni presenta elementos de la estructura integradora de patrimonios, esto último conforme el plano “C.G-4, Estructura integradora de Patrimonios” adoptado por el Decreto Distrital 555 de 2021.

4. Norma urbanística aplicable y estudio urbanístico final.

Que los propietarios, y/o los poseedores del “Mirador del Norte”, a través de Acta firmada el 14 de noviembre del 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 202 manifestaron de manera expresa que al desarrollo le sean aplicables las

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 52 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

disposiciones del citado Decreto Distrital y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En ese sentido la propuesta normativa se estructura con base en las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021, tal como se consiga en el estudio urbano.

Que revisado el plano “CG-2.1 Clasificación del suelo” del Decreto Distrital 555 de 2021 se evidenció que el desarrollo “Mirador del Norte” se ubica en suelo rural del Distrito Capital y está identificado al interior de las “Áreas Potenciales de Legalización e Incorporación al Perímetro Urbano del Distrito Capital”.

Que de conformidad con el plano “C.G. 3.2 - Estructura Ecológica Principal” del Decreto Distrital 555 de 2021 y el concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente con radicado n.º 2020EE181609 del 16 de octubre 2020, se estableció que el desarrollo “Mirador del Norte” se ubica parcialmente en la Franja de Adecuación definida en la Resolución 463 de 2005, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y parcialmente en la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, de acuerdo con las coordenadas contenidas en el concepto en mención.

Que conforme lo anterior, la asignación de la norma urbanística deberá respetar lo estipulado por el artículo 45 “Áreas Protegidas Públicas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP” y el parágrafo 1 del artículo 243 “Usos del suelo permitidos por área de actividad” del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que el artículo 332 ibidem, sobre el “Tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral” señala que: “El tratamiento urbanístico de mejoramiento integral aplica a determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos y soportes urbanos. Este tratamiento establece, a partir del reconocimiento del hábitat popular, las directrices que permiten complementar, reordenar, adecuar y consolidar para revitalizar las áreas en condiciones de precariedad y de origen informal, a fin de corregir y mejorar las condiciones urbanísticas y de habitabilidad.”.

Que el parágrafo 1 del artículo 243 ídem, denominado “Usos del suelo permitidos por área de actividad”, dispone que: “Las áreas prediales localizadas en el Suelo Urbano de la Franja de Adecuación, definida en la Resolución 463 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, se encuentran supeditadas a lo dispuesto en el fallo del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013 proferido dentro del expediente 25000232500020050066203 y demás

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

providencias expedidas en el marco de su seguimiento. “el cual incorpora lo dispuesto por el fallo en mención.

Que en este sentido, el numeral 3 del artículo 500 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece los lineamientos para la expedición de la norma urbanística en el proceso de legalización así: *“De reglamentación urbanística, correspondiente a la precisión y establecimiento de la norma urbanística, acorde con las particularidades de los asentamientos a reglamentar, para facilitar el desarrollo de actuaciones urbanísticas y consolidar el Sistema Distrital de Cuidado.”*

Que atendiendo todo lo anterior, al origen informal y las características urbanísticas deficitarias definidas en el estudio urbano para el asentamiento “*Mirador del Norte*”, se concluye que los predios para los cuales procede reconocer los usos urbanos; es decir, aquellos que no estén afectados por la Reserva Forestal Protectora Cerros Orientales de Bogotá, le son aplicables las normas urbanísticas definidas para el “*Tratamiento de Mejoramiento Integral*”, el régimen de uso del suelo establecido por el área de actividad “*Proximidad con Zona Receptora de Soportes Urbanos*” y las restricciones sobre intensidad de uso y edificabilidad definidas en el parágrafo 1 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.

5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía.

Que de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, en el desarrollo “*Mirador del Norte*” se configura hecho generador de participación en plusvalía por establecimiento y modificación del régimen o la zonificación del uso del suelo, teniendo en cuenta que la propuesta normativa del desarrollo lo incorpora al suelo urbano; en consecuencia, se genera un área de actividad que se deriva en el establecimiento de usos del suelo diferente a los usos agrícolas, pecuarios, forestales y agroindustria establecidos para el área suburbana.

5.3. Estudio urbanístico final

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbano final, según consta en evidencia de fecha 14 de noviembre del 2023.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 54 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que en el mencionado taller se atendieron de manera verbal las inquietudes planteadas por la comunidad del desarrollo “Mirador de Norte”.

Que, a su vez, entre los días 20 de noviembre de 2023 al 4 de diciembre del 2023, se publicó en la página web de la entidad un aviso informando el lugar, fecha y el horario de consulta del estudio urbanístico final del desarrollo “Mirador de Norte”, frente al cual no se recibieron observaciones y/o aclaraciones.

5. Publicación y participación ciudadana

Que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – y el Decreto Distrital 474 de 2022, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de publicación de proyectos de actos administrativos - LegalBog Participa los días 14 al 21 de diciembre de 2023, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, plazo dentro del cual se presentó una observación por parte de los ciudadanos, la cual fue resuelta y publicada la respuesta en la citada plataforma.

6. Decreto Distrital 555 de 2021

Que el artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 2021, estableció el régimen de transición aplicable a los trámites de legalización, regularización y formalización en trámite señalando que *“(…) serán 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 su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Sin perjuicio de que exista orden de legalización para un desarrollo dada por el Acuerdo 6 de 1990, (...)”*

Que, de acuerdo con lo anterior, se realizó un taller por parte de la Secretaría Distrital de Planeación con la comunidad del desarrollo “Mirador del Norte”, en el que esta manifestó que el trámite de legalización urbanística sea tramitado bajo las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, como consta en Acta de fecha 14 de noviembre del 202.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 55 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial se encontró viable la legalización del desarrollo “Mirador del Norte”, de la Localidad de Usaquén.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

**CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES**

Artículo 1º.- Legalización urbanística del desarrollo y aprobación de planos urbanísticos. Legalizar el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén y adoptar los Planos n.ºs U 296/4-06 y U 296/4-07 que hacen parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m ²)	%
ÁREA BRUTA	71.115,40	100
ÁREA ÚTIL	33.645,74	47,31
ÁREAS DE CESIÓN	37.469,66	52,69
N.º MANZANAS	39	
N.º PREDIOS	497	

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Cartografía de la Secretaría Distrital de Planeación, que efectúe la incorporación de los Planos n.ºs U 296/4-06 y U 296/4-07 en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

**CAPÍTULO II
ELEMENTOS DE LAS ESTRUCTURAS TERRITORIALES**

Artículo 2º.- Estructura Básica. Se encuentra identificada en la Base de Datos Geográfica Corporativa del Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto Distrital 555 de 2021, en donde

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 56 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

se relacionan las diferentes estructuras territoriales, a saber: estructura ecológica principal, integradora de patrimonios, funcional y del cuidado, y la socioeconómica, creativa y de innovación.

Artículo 3º.- Suelo de protección. En el área delimitada del desarrollo “*Mirador del Norte*” se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección y reserva forestal.

3.1. Estructura Ecológica Principal. El área del desarrollo “*Mirador del Norte*” cuenta con elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico de la Secretaría Distrital de Ambiente (Oficio n.º 2020EE181609 del 16 de octubre del 2020). Las restricciones urbanísticas aplicables al desarrollo se encuentran indicadas en la tabla del artículo 6 de la presente resolución.

3.2. Zonas de amenaza y riesgo. De acuerdo con el Concepto Técnico n.º CT-9103 del 4 de octubre del 2023, adenda n.º 5 CT- 8522 de 2019 del Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, el desarrollo “*Mirador del Norte*” si bien presenta limitaciones para su desarrollo urbanístico se considera procedente su legalización urbanística.

Las restricciones urbanísticas aplicables al desarrollo “*Mirador del Norte*” se encuentran indicadas en el cuadro del artículo 6 de la presente resolución. En todo caso, para el proceso de licenciamiento deberá tenerse en cuenta lo consignado en los Planos n.ºs U 296/4-06 y U 296/4-07.

Artículo 4º.- Estructura integradora de patrimonios. El área del desarrollo “*Mirador del Norte*” no cuenta con elementos constitutivos de la Estructura integradora de patrimonios, de acuerdo con lo analizado por parte de la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría a partir del plano “C.G-4. *Estructura integradora de patrimonios*” del Decreto Distrital 555 de 2021. Las restricciones urbanísticas aplicables al desarrollo se encuentran indicadas en la tabla del artículo 6 de la presente resolución.

Artículo 5º.- Estructura funcional y del cuidado. Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y del Cuidado del desarrollo “*Mirador del Norte*” son los siguientes:

5.1. Sistema de movilidad - Reservas. El desarrollo “*Mirador del Norte*” está integrado por las siguientes reservas del sistema de movilidad:

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 57 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Acto administrativo de adopción	Tipo de reserva	Predios que existen sobre la reserva
Decreto Distrital 555 de 2021	Rural Secundaria Vía el Codito La Calera	Lotes 4 y 5A de la Manzana A82 Lotes 6 y 7 de la Manzana 88 Lotes 1, 1A, 3 y 4 de la Manzana A8

5.2. Sistema de movilidad. El trazado de vías pertenecientes a la malla vial (arterial, intermedia y local) corresponde a:

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en los Planos Urbanísticos n.ºs U 296/4-06 y U 296/4-07, que hacen parte integral del presente acto administrativo. El área total de las zonas viales a ceder corresponde a 20.978,01 m2.

5.3. Sistema del espacio público peatonal y para el encuentro

5.3.1 Localización y definición. Es el conjunto de áreas tal y como se definen en el artículo 90 del Decreto Distrital 555 de 2021, las cuales están identificadas y amojonadas en el Plano n.º U296/4-06 y responden a las categorías de zonas verdes.

5.4. Sistema de servicios públicos. La prestación de los servicios públicos domiciliarios en cada uno de los predios del desarrollo “Mirador del Norte” se realizará dando cumplimiento a los requerimientos técnicos contenidos en los conceptos emitidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, ENEL Codensa, ETB y Gas Natural, los cuales hacen parte integral del expediente del presente acto administrativo.

Parágrafo 1. En los lotes localizados en áreas de reservas se dará aplicación a las disposiciones contenidas en el artículo 379 del Decreto Distrital 555 de 2021, respecto del licenciamiento urbanístico.

Parágrafo 2. De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución, cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en los oficios con radicado ns.º 3131003-2020-0753 y 3131003-2021-526 del 21 y 25 de noviembre de 2023 respectivamente de la EAAB-ESP. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos que en el mencionado concepto se adjudica a los propietarios de

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 58 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

Artículo 6º.- Limitaciones urbanísticas para el desarrollo del asentamiento. Los propietarios de los predios que conforman el desarrollo “Mirador del Norte” y las entidades públicas involucradas en los procesos de licenciamiento y/o mejoramiento integral de barrios, deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo y el Cambio Climático, IDIGER, la Secretaría Distrital de Ambiente y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, los cuales forman parte integral del expediente del presente acto administrativo.

Las restricciones urbanísticas a tener en cuenta en los procesos de licenciamiento son las identificadas a continuación:

Cuadro de limitaciones urbanísticas del desarrollo “Mirador del Norte”

Manzana	Lote	Reserva Forestal	Predios con recomendación de incorporación como SPPR que actualmente están reconocidos por la SDP	Pendientes superiores a 45°	No viabilidad de Acueducto y Alcantarillado
		SDA(2020EE181609)	(IDIGERCT-9103, Tabla 24)	(IDIGERCT9103, Tabla 29)	EAAB(Anexo 1. 3131003-2020-0753)
B7	4		X		
	5		X		X
	6				X
	7				X
92	3ª	X			X
	10, 11, 13, 13A y 14	X		X	
	12, 15 y 16	X			
80	1	X			
	11	X			
B6	4		X		
	5		X		
	15			X	

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 59 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Manzana	Lote	Reserva Forestal	Predios con recomendación de incorporación como SPPR que actualmente están reconocidos por la SDP	Pendientes superiores a 45º	No viabilidad de Acueducto y Alcantarillado
		SDA(2020EE181 609)	(IDIGERCT-9103, Tabla 24)	(IDIGERCT910 3, Tabla 29)	EAAB(Anexo 1. 3131003-2020-0753)
	16		X	X	
	17		X	X	
	18			X	
75	13ª				X
82	1 al 5 y 5ª	X			
B8	6			X	
	1ª		X	X	
	2ª		X	X	X
	21			X	
	22ª		X	X	X
	24		X	X	X
	25		X	X	X
81	1 al 6 y 3ª	X			
74	15	X			
88	1 al 8	X			
85	2 y 10			X	
	3		X		
	3ª		X		
	4		X		
	8		X		
	9		X	X	
	22		X	X	
A1	4		X	X	
	5		X		

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIO 2023 Pág. 60 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”; ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Manzana	Lote	Reserva Forestal	Predios con recomendación de incorporación como SPPR que actualmente están reconocidos por la SDP	Pendientes superiores a 45°	No viabilidad de Acueducto y Alcantarillado
		SDA(2020EE181 609)	(IDIGERCT-9103, Tabla 24)	(IDIGERCT910 3, Tabla 29)	EAAB(Anexo 1. 3131003-2020-0753)
	17			X	
A6	1 al 3, 6 al 10 y 6A	X			
69	1 al 13	X			
A8	1 al 3 y 1ª	X	X	X	
	4	X		X	
71	10				X
72	1ª				X
96	18	X			
A5	2				X
Z8	2, 27 y 28	X			
	1, 3 a 5, 9 7 al 26, 3A, 3B 3C y 18A	X	X		
	4	X	X	X	X
	7	X	X	X	X
	8	X	X	X	
	29	X		X	
A7	1 al 5, 7, 8 y 2A	X			
A4	2				X
87	1 al 10 y 10A	X			
95	6	X			
Zona Verde	ZV1			X	
	ZV2			X	
	ZV3			X	
	ZV4			X	

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 61 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Manzana	Lote	Reserva Forestal	Predios con recomendación de incorporación como SPPR que actualmente están reconocidos por la SDP	Pendientes superiores a 45°	No viabilidad de Acueducto y Alcantarillado
		SDA(2020EE181 609)	(IDIGERCT-9103, Tabla 24)	(IDIGERCT910 3, Tabla 29)	EAAB(Anexo 1. 3131003-2020-0753)
Zona Comunal	ZC1			X	

Parágrafo 1. Para los predios que se localizan parcialmente en la reserva forestal se asignan y reconocen los usos urbanos y la edificabilidad a la parte localizada por fuera de la reserva, siempre y cuando cumpla con las condiciones del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico” del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, y previo concepto de la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 2. Si con posterioridad a la adopción de la presente resolución, la restricción al predio dejare de existir conforme a lo que para tales efectos determine la autoridad competente, desde la fecha en que se formalice la supresión de ésta, deberá aplicarse la reglamentación urbanística contenida en el presente acto de legalización sin necesidad de modificarlo.

CAPÍTULO III NORMA URBANÍSTICA ESPECÍFICA

Artículo 7º.- Tratamiento y área de actividad. La norma urbanística general del desarrollo “Mirador del Norte” es la siguiente:

Clasificación del suelo	Urbano	Parágrafo 5 del artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021.
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Artículo 332 del Decreto Distrital 555 de 2021.
Área de actividad	Proximidad	Numeral 2 del artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021.
Zona	Receptora de Soportes Urbanos	Literal b del numeral 2 del artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 de 2023 Pág. 62 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Artículo 8º.- Usos. El régimen de usos establecido para el desarrollo “Mirador del Norte” se describe a continuación:

8.1. Régimen de usos: De acuerdo con las condiciones del asentamiento y lo estipulado por el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establece el siguiente régimen de usos:

PARA LOS PREDIOS DEL DESARROLLO				
TRATAMIENTO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
Mejoramiento Integral	Proximidad	Receptora de soportes urbanos	Residencial	Comercio y servicios

Uso	Intensidad	Condiciones	Mitigación
Residencial	Unifamiliar - Bifamiliar	Principal	MA1, MA8
	Multifamiliar Colectiva - Habitacionales con servicios	Principal	1 MA1, MA8 MU2, MU3
Comercio y servicios	Comercio y servicios básicos	Complementaria	3 BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA8

BIA: Bajo Impacto Ambiental/ AIA: Alto Impacto Ambiental/MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes/MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

Parágrafo 1. Para la aplicación de las acciones de mitigación de impacto ambientales (MA), la definición del tipo de impacto generado por parte de la actividad (BIA – bajo y AIA – alto), y los urbanísticos (MU) determinados para los usos, se tendrá en cuenta lo estipulado en los artículos 245, 246 y 248 del Decreto Distrital 555 de 2021, respectivamente.

Parágrafo 2. Para la aplicación de normas de edificabilidad para equipamientos, se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Capítulo 3 del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico” de la norma ibidem, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022.

Artículo 9º.- Estacionamientos. Las exigencias sobre los estacionamientos están relacionadas con los usos urbanos conforme con los artículos 389, 390 y 391 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el punto 1.8 del Capítulo 1 del Anexo 5 “Manual de Normas

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 de 2023 Pág. 63 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Comunes a los Tratamientos Urbanístico” de la norma ibidem, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, por lo cual se aplicará lo siguiente:

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Proximidad	Exigencia mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen 4.000 m ² de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos: 5%		
Receptora de soportes urbanos	Exigencia mínima para el uso residencial multifamiliar NO VIS: 8% Exigencia mínima para el uso residencial multifamiliar VIS/VIP: 6%	Hasta el 20%	Hasta el 15% (...)

Artículo 10º.- Condiciones de edificabilidad. Se deberán aplicar las condiciones de edificabilidad de que trata las notas 4 y 5 del artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021 las cuales establecen:

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

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

10.1 Área y frente mínimo de los lotes. El área y frente es el reconocido mediante los Planos n.ºs U 296/4-06 y U 296/4-07 y para aquellos predios que pretende adelantar licencias de

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 de 2023 Pág. 64 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

subdivisión deben tener en cuenta el numeral 10.4 “Subdivisiones” del artículo 10 de la presente resolución.

10.2 Paramentación. Se deberá respetar la paramentación señalada en los Planos n.ºs U 296/4-06 y U 296/4-07 que hacen parte integral de la presente resolución.

10.3. Englobes. Se aplicará lo dispuesto en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, según el cual, la condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana excluyendo los predios con edificaciones existentes de más de cinco (5) pisos.

10.4 Subdivisiones. De conformidad con el artículo 340 del Decreto Distrital 555 de 2021, las nuevas subdivisiones podrán desarrollarse bajo las siguientes condiciones de frente y área mínima, según el número de pisos planteados:

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

10.5. Cerramientos. Se tendrán en cuenta las normas establecidas en el numeral 1.2.8 del Capítulo 1 del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico” del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022. Estudio urbano at 122 numeral 1 literal f, 128 literal b numeral 1, 146 párrafo 5 y 154 numeral 6

10.6. Alturas: La altura máxima permitida para el desarrollo “Mirador del Norte” es de tres (3) pisos.

10.7. Antejardines. Se deberá dar cumplimiento al literal A.1 del numeral 1.2.2. del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico” del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, que establece:

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 65 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

“En los predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo, de Renovación Urbana y de Mejoramiento Integral no se exigen antejardines, salvo en aplicación de las normas de empates de antejardines. (Ver CAP 1, 1.2.2., A.3. Empates de antejardines).

10.8. Sótanos y semisótanos. Conforme con el numeral 1.2.7 del Capítulo 1 del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico” del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, en el tratamiento de mejoramiento integral se permiten sótanos únicamente en predios mayores a 2.000 m². En terreno inclinado, solamente se permite plantear semisótanos, previa verificación de la condición de riesgo ante el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER.

10.9. Rampas peatonales y escaleras. Las condiciones para el desarrollo de estos elementos corresponden a lo establecido por el numeral 1.2.6 del Capítulo 1 del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico” del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022.

10.10. Aislamientos. Los aislamientos se manejan conforme con las disposiciones contenidas en los numeral 1.2.2. B, C, D y E del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico” del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022.

Así mismo se deberán tener en cuenta las disposiciones del literal A 2 del numeral 2.3.2.2 de la norma ibidem:

Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Mejoramiento Integral: Mapas N.ºs CU-5.4.2 a CU-5.4.33.	Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros
Hasta 3 pisos	No se exige.

10.11. Voladizos. Los voladizos se manejan conforme con las disposiciones contenidas en el numeral 1.2.4 del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico” del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 66 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

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

10.12 Edificabilidad para los equipamientos. Las normas de edificabilidad de los equipamientos se rigen conforme lo dispuesto en el artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021. Sin embargo como se mencionó en el artículo 10 de la presente resolución la altura permitida en el Sector de Cerros es de tres (3) pisos.

Artículo 11º.- Condiciones de habitabilidad. Las edificaciones deberán respetar las siguientes normas de habitabilidad:

11.1. Altura de entrepisos. La altura libre interna de las edificaciones será aquella establecida en los numerales 1.11 y 1.2.1, D del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico” del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022.

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4,20
Dotacional	2,30	La requerida para el uso

11.2. Ventilación e iluminación en las edificaciones. Se rige por lo establecido en los numerales 2 y 3 del artículo 337 del Decreto Distrital 555 de 2021.

11.3 Patios. Se aplicará lo dispuesto en el numeral 1.2.3. del Capítulo 1 del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico”, del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022. Teniendo en cuenta:

11.3.1. Aplican las excepciones de exigencia para edificaciones existentes, previstas en el artículo 337 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 67 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

11.3.2. En edificaciones de hasta tres (3) pisos se permiten patios con área mínima de seis (6,00) metros cuadrados, con un lado de mínimo de 2.00 m a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera; en estos patios no se permite generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.

11.3.3. Las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio.

11.3.4. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros.

11.3.5. El patio se exige a partir del nivel en donde se plantea el uso residencial, a efectos de garantizar condiciones de iluminación y ventilación.

Artículo 12.- Sismo Resistencia. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 400 de 1997 y al reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 del 2010, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 13.- Reconocimiento de edificaciones existentes. Para el reconocimiento de las edificaciones existentes se deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de uso, de sismo resistencia y demás normas nacionales y distritales aplicables a la materia.

CAPÍTULO IV EFECTOS DERIVADOS DE LA LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

Artículo 14. - Obligaciones. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 500 del Decreto Distrital 555 de 2021, son obligaciones del titular del globo de terreno y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

14.1 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.

Continuación de la Resolución No. 2014 de 22 DIC 2023 Pág. 68 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

14.2. Entrega material y titulación de las zonas de cesión destinadas al uso público. La entrega material de las zonas de cesión es obligación del titular responsable del trámite, la comunidad organizada, Junta de Acción Comunal y/o los propietarios o poseedores de los predios objeto de la presente resolución de conformidad con lo estipulado en el artículo 501 del Decreto Distrital 555 de 2021.

14.3 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 los Planos n.ºs U 296/4-06 y U 296/4-07, 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 DADEP, en los términos del artículo 20 de la Ley 2044 de 2020.

El Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en los Planos n.ºs U 296/4-06 y U 296/4-07 en los términos del Decreto Distritales 072 de 2023, o las normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

14.4. Anotación en los folios de matrícula inmobiliaria. El titular y la comunidad deberán adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 15.- Participación en la plusvalía. De conformidad con lo establecido en el numeral 2 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*”, la legalización del desarrollo “*Mirador del Norte*” configura hecho generador de plusvalía, por establecimiento y modificación del régimen o la zonificación del uso del suelo.

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 69 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 16.- Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo “Mirador del Norte”, el estudio urbanístico determina las siguientes acciones prioritarias:

16.1. 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.

16.2. Mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos. Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de la presente resolución en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, y con la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos domiciliarios de que tratan los artículos 365 de la Constitución Política y 134 de la Ley 142 de 1994, y demás normas aplicables.

16.3. De conformidad con lo que establezca sobre espacio público y equipamiento la UPL 05 – Entre Nubes, la entidad competente deberá incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que permitan la generación de zonas verdes y comunales, de acuerdo con el diagnóstico realizado en el estudio zonal urbano y la disposición de predios en el sector.

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

16.5. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en los Planos n.ºs U 296/4-6 y U 296/4-07

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 70 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

del desarrollo “*Mirador del Norte*”, 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.

16.6 Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático – IDIGER. Los propietarios y/o poseedores de los predios que conforman el desarrollo “*Mirador del Norte*”, así como las entidades distritales que hacen parte del proceso de

Mejoramiento Integral, deberán dar cumplimiento a las recomendaciones establecidas por el IDIGER en el Concepto Técnico n.º CT-9103 del 4 de octubre del 2023 (Adenda n.º 5 al CT-8522 de 2019), el cual forma parte integral del expediente del presente acto administrativo.

Parágrafo 1. Las acciones de control urbano 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.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 17.- Efectos de la legalización. La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 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, las contenidas en las normas nacionales y distritales aplicables a la materia y especialmente las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021, sus decretos reglamentarios y demás normas sobre la materia.

Parágrafo. Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante las entidades correspondientes, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 265 de 2020, modificado por el Decreto Distrital 279 de 2021, o las normas que lo modifique, sustituya o actualice.

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 Dic 2023 Pág. 71 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Artículo 18.- 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. Los efectos de este acto administrativo 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 la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación informal de inmuebles o por incurrir en infracciones urbanísticas.

Artículo 19.- Notificación, comunicación y publicación. La presente resolución se notificará a la Secretaría Distrital del Hábitat, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP, al Instituto Distrital de Recreación y Deporte -IDRD, al responsable del trámite y a todas las demás personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos 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 Usaquén y a la Inspección de Policía de dicha localidad.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Además, se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 19.- 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

Continuación de la Resolución No. 2814 de 22 DIC 2023 Pág. 72 de 72

“Por la cual se legaliza urbanísticamente el desarrollo “Mirador del Norte”, ubicado en la Localidad n.º 01 Usaquén del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

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., 22 DIC 2023



FELIPE JIMÉNEZ ÁNGEL
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Margarita Rosa Caicedo - Subsecretaria de Planeación Territorial.

Tatiana Valencia Salazar - Directora de Desarrollo del Suelo. ✓

Revisión Jurídica:

Dayana Esperanza Higuera Cantor. Subdirectora de Mejoramiento Integral. ✓

Germán Alexander Aranguren Amaya -Subsecretario Jurídico. ✓

Deisi Lorena Pardo Peña - Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos. ✓

Adriana Silva Ordóñez- P.E. - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. ✓

Giovanni Perdomo S - Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial. ✓

Leonardo Andrés Santana Caballero - Abogado Contratista SMI-SDP. ✓

Andrea Niño González - Contratista - Subsecretaría Jurídica. ✓

Proyectó:

David Guarín Rojas - Ingeniero Civil - Subdirección de Mejoramiento Integral. ✓