



Nº 0998

18 DIC. 2007

**Resolución Número \_\_\_\_\_**

***Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.***

**EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACION**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 458, numeral 3, del Decreto Distrital 190 de 2004, 27 del Decreto Distrital 367 de 2005 y 4, literales h y n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

**CONSIDERANDO**

Que mediante el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, realizados antes del 27 de junio de 2003, así como para aprobar los planos y expedir la reglamentación urbanística como desarrollos urbanos.

Que a través del Decreto Distrital 408 del 23 de diciembre de 2004 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 84, BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa, dentro de la cual se localiza el desarrollo objeto de esta legalización.

Que mediante aerofotografía Nº 36 del vuelo SAV-415 del 02 de febrero de 1998, se pudo constatar que el desarrollo El Velero, surgió con anterioridad al 27 de junio de 2003.

Que mediante radicación No. 1-2003-00109 del 03 de enero de 2003, el Señor Wilmer Buitrago Guerrero solicitó la legalización del desarrollo El Velero.

Que en visita a terreno efectuada el día 27 de noviembre de 2006 y según estudio urbanístico realizado dentro del Contrato de Consultoría No. 01-163 de 2006, se constató que el desarrollo El Velero, ubicado en la localidad No. 07 de Bosa, presenta una estructura urbana definida y una consolidación aproximada del 68%.

Que de acuerdo con los certificados de tradición y libertad de los folios de matrícula inmobiliaria números 50S-40068325, 50S-40068328 y 50S-40070675, 50S-40068329 y 50S-40068330, 50S-40100635 y 50S-40100636, 50S-40100637 y 50S-40100638, 50S-40100639 y 50S-40100640 y 50S-40237134, los propietarios del predio donde se encuentra el desarrollo a legalizar son los señores Ana Mercedes Castillo Díaz, María Hermelinda Díaz, José Orlando Castillo Díaz, Hercilia Castillo de Ruiz, Alejandrina Castillo de García, Lilia Díaz Viuda de Esguerra y José Marcos Díaz.



**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

Que a través de aviso publicado en el diario de la Republica del día 24 de noviembre de 2006, esta entidad informo sobre el tramite de legalización del desarrollo El Velero, ubicado en la localidad No. 07 de Bosa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 del Código Contencioso Administrativo y 458 del Decreto 190 de 2004.

Que a través del aviso publicado en el diario la República del 31 de marzo y 1 de abril de 2007, se comunicó a los señores Ana Mercedes Castillo Díaz, José Marcos Díaz, María Hermelinda Díaz, José Orlando Castillo Díaz, Hercilia Castillo de Ruiz, Alejandrina Castillo de García y Lilia Díaz Viuda de Esguerra, con el fin de que se hicieran parte dentro del proceso de legalización e hicieran valer sus derechos.

Que mediante correos certificados números 100302138CO, 100302139CO, 100302144CO, 100302140CO, 100302141CO, 100302142CO y 100302143CO del 30 de marzo de 2007, se citó a los señores Ana Mercedes Castillo Díaz, José Marcos Díaz, María Hermelinda Díaz, José Orlando Castillo Díaz, Hercilia Castillo de Ruiz, Alejandrina Castillo de García y Lilia Díaz Viuda de Esguerra, respectivamente.

Que dentro de la citación y publicación comparecieron los señores Ana Mercedes Castillo Díaz, María Hermelinda Díaz, José Orlando Castillo Díaz, Hercilia Castillo de Ruiz, Alejandrina Castillo de García, Lilia Díaz Viuda de Esguerra y José Marcos Díaz, mediante oficios nos. 1-2007-15101, 1-2007-15097, 1-2007-15090, 1-2007-15087, 1-2007-15355, 1-2007-15092 y 1-2007-15084 del 17 de abril de 2007, quienes manifestaron lo siguiente: *De acuerdo a comunicación recibida, me permito hacerme parte del proceso de legalización del Barrio El Velero, como propietario en parte del globo de mayor extensión y me permito informar lo siguiente:*

*Conozco del trámite que se lleva a cabo para la legalización del Barrio El Velero, y estoy de acuerdo con el plano radicado para su aprobación urbanística, y cumplimiento de las obligaciones con el Distrito y me hago parte para hacer entrega en su oportunidad de las zonas verdes, comunales y públicas que me correspondan”.*

Que las Empresas de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., de Telecomunicaciones de Bogotá, CODENSA S.A. E.S.P. y Gas Natural, emitieron conceptos favorables sobre la viabilidad de la prestación de los servicios públicos en el desarrollo objeto de la presente reglamentación.

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá – DPAE- emitió el concepto técnico No. 4798 del 09 de mayo de 2007, en el cual se delimitan las diferentes zonas en riesgo y amenaza del asentamiento objeto de esta Resolución

*finj.*



No 0998

18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

Que el desarrollo El Velero no cumple con los porcentajes de cesión obligatoria, y la zona faltante se compensará a través de pago al Fondo de Compensatorio de Cesiones Publicas para Parques y Equipamientos.

Que por las razones expuestas, se encuentra viable la legalización del desarrollo denominado El Velero ubicado en la localidad No. 07 de Bosa del Distrito Capital.

En merito de lo expuesto;

## RESUELVE

### CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES

#### ARTICULO 1. RECONOCIMIENTO OFICIAL Y APROBACIÓN DE PLANOS.

Legalizar el desarrollo que se relaciona a continuación y aprobar oficialmente el plano urbanístico, así:

UPZ	DESARROLLO	HECTÁREAS	No. LOTES	PLANO No.
84 – BOSA OCCIDENTAL	EL VELERO	1.14	79	B 224/4-18

**PARAGRAFO:** La Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subdirección de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaria Distrital de Planeación, efectuará la incorporación del plano anexo a la presente resolución en la cartografía oficial a escala 1:2000 y 1:5000, dentro de los tres meses siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo.

### CAPITULO II

#### ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BASICA DE LA UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL

#### ARTÍCULO 2. LINEAMIENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA.



**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

Las intervenciones que se realicen en el desarrollo legalizado mediante este acto administrativo, deberán respetar los lineamientos de la estructura básica (consignada en el plano No. 1 correspondiente del Decreto Distrital 408 de 23 de Diciembre 2004) de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, a la cual pertenecen.

#### **A. SUELO DE PROTECCION**

Las zonas identificadas a continuación, demarcadas en los planos del desarrollo correspondiente que forman parte integral de la presente reglamentación, constituyen suelo de protección, según lo establecido en el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se rigen por las siguientes disposiciones:

##### **1. Estructura Ecológica Principal**

Desarrollo	Sistema Hídrico: Cauces y rondas de Ríos y Canales
EL VELERO	RIO TUNJUELITO
NORMATIVIDAD COMPETENTE	Decreto 190 de 2004
USOS PERMITIDOS	A. En la Z.M.P.A.: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclo rutas, alamedas y recreación pasiva. B. En la ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

La demarcación exacta de cada uno de los predios localizados en el área señalada anteriormente, aparece consignada en el plano urbanístico del desarrollo correspondiente en el Cuadro anexo No 1, los cuales forman parte de la presente reglamentación.

En ningún caso se reconoce la ocupación con cualquier uso urbano de las zonas definidas como parte de la Estructura Ecológica Principal o de las áreas de afectación de los sistemas generales definidos en la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 458, numeral 8, del Decreto Distrital 190 de 2004.

##### **2. Áreas en Amenaza y/o Riesgo.**

Los predios localizados en la zona de amenaza y/o riesgo aparecen delimitados en el plano del desarrollo y se relacionan en el cuadro anexo No. 1 (áreas de reserva), según el



**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

concepto emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá – DPAE- que se enuncia a continuación:

UPZ	DESARROLLO	CONCEPTO No.
84, BOSA OCCIDENTAL	EL VELERO	4798 del 09 de mayo de 2007
<b>RECOMENDACIONES</b>		
<p>- Según el Plano Normativo por inundación del Decreto 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT) y de acuerdo con las verificaciones efectuadas en el terreno, el desarrollo EL VELERO esta localizado dentro de la zona de amenaza baja a media de inundación producida por el desbordamiento del río tunjuelito.</p> <p>- En el análisis de Riesgo se definió que el desarrollo EL VELERO se encuentra en una zona de riesgo bajo a medio; sin embargo, no se realizó clasificación de riesgo para los predios que no se encuentran construidos ya que no hay elementos expuestos.</p> <p>- Para dicho desarrollo no es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación, ya que esta afectación NO tiene condicionamiento alguno en el uso del suelo; en concordancia con el Decreto Distrital 367 del 4 de octubre de 2005, en su Artículo 2 como Concepto Técnico al documento donde se emite criterio de la DPAE sobre áreas de amenaza y riesgo bajo y medio y se identifica a nivel de predio, las zonas de alta amenaza y alto riesgo que deben ser objeto de restricción o condicionadas en el proceso de legalización.</p> <p>- Se hace claridad que una zona de amenaza media de inundación por desbordamiento es aquella zona delimitada por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente ente los periodos de retorno de 10 y 100 años. Ya sea por causas naturales o intervención antrópica no intencional, y con una profundidad de lamina de agua, duración, caudal y velocidad con efectos potencialmente dañinos moderados. Esto equivale a decir que la inundación tendrá una posibilidad de ocurrencia en 10 años entre el 10% y el 65%, lo que implica que la población se debe sensibilizar a la probabilidad de inundación y a los efectos que ella pueda acarrear, sin que ello represente generación de pánico.</p> <p>- Se recomienda a la EAAB mantener un constante monitoreo geotécnico de los carillones, y en el caso de cualquier novedad como perdida de material, grietas o filtraciones, que se traducirá en un cambio en las condiciones de amenaza y tomar las medidas correctivas del caso, e informar a la DPAE para realizar el seguimiento de la situación.</p> <p>- No sobra decir, que para las zonas aledañas al río Tunjuelo el riesgo es mitigable con las obras que actualmente adelanta la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, consistentes en la construcción del embalse de Cantarrana, reconformación y realce de los carillones de confinamiento existentes en el Embalse No. 3, realce de los carillones existentes entre el Embalse No. 3 y la confluencia en el río Bogotá; y el dragado del cauce del río frente a los barrios San Benito y Meissen y en el tramo Embalse No. 3 río Bogotá.</p>		

**RECOMENDACIONES**

- Por lo anterior, desde el punto de vista de riesgo la DPAE considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo y recomienda la implementación de obras para el mejoramiento del sector bajo adecuados lineamientos técnicos, tales como:

- Por tratarse de un sector dominado por una topografía plana, se recomienda adelantar los estudios necesarios para garantizar que no se presenten reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.
- Se recomienda implementar obras de infraestructura y mantenimiento de las mismas, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras, mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, la pavimentación de las vías y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.
- Para los predios del desarrollo, cada propietario de las viviendas o infraestructura construida, debe evaluar los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones optimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistentes (Decreto 33 de 1998).
- Por su cercanía al río Tunjuelo, se recomienda revisar la delimitación, condiciones y restricciones establecidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB- para la zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental del río Tunjuelo, debido a que la EAAB es la entidad competente de la definición y por consiguiente de la afectación de las zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, de los cuerpos de Agua localizados en el Distrito Capital y de esta manera garantizar que las actividades de urbanismo



**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

que se desarrollen no afecten la red hídrica del sector.

- Se debe acoger la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseño estructurales, estudios de suelo y geotécnico previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 33 de 1998 - Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistentes NSR – 98) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 193 de 2006, (Por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá D.C., se adoptan los espectros de diseño y las determinantes del estudio de Microzonificación sísmica).
- Se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local que se de cumplimiento de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector lo permita o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.

En todos los casos, para el trámite de las licencias de construcción, se deben tener en cuenta las restricciones definidas en la presente Resolución, de acuerdo al concepto emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá – DPAE- las empresas prestadoras de servicios públicos y las entidades competentes.

## **B. SISTEMA DE MOVILIDAD.**

El trazado de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia y local, señalados en el plano de loteo del desarrollo, constituye los elementos de conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 84 – BOSA OCCIDENTAL.

## **C. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO**

### **1. LOCALIZACION.**

La localización, área y déficit de espacio público en el desarrollo objeto de esta legalización, se relacionan en el siguiente cuadro y se identifican en el plano del desarrollo que forma parte integral de este acto administrativo:

ZONAS DE USO PÚBLICO POR CADA DESARROLLO						
UPZ	DESARROLLO	ZONA	Área de zonas de uso público (zonas verdes y comunales) en m2	% existente respecto del área total de cada desarrollo	% déficit respecto del área total de cada desarrollo	No. de Lotes
84 –BOSA OCCIDENTAL	EL VELERO	Zona Verde y Comunal	2842.49 m2 (25.00%)	1064.86 m2 (9.37%)	1777.63 m2 (15.63%)	79

### **2. Componentes y Normatividad**



No 0998

18 DIC. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

El Sistema de Espacio Público construido está conformado por:

	PARQUES DISTRITALES Y ZONAS VERDES	ESPACIOS PEATONALES
COMPONENTES	Parques de escala zonal, barrial, vecinal y de bolsillo, localizados en los desarrollos objeto de la presente reglamentación.	Corresponde las siguientes zonas localizadas en los desarrollos objeto de la presente reglamentación: - Vías peatonales - Red de andenes - Zonas de control ambiental - Separadores - Retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías, paseos y/o alamedas - Puentes
NORMATIVIDAD	Decreto 190 de 2004 - Artículos 239 a 248, 252 a 260 - Las demás normas que reglamentan la materia	Decreto 190 de 2004 - Artículos 240, 245 a 247, 249, 250, 255, 263 a 267. - Las demás normas que reglamentan la materia

El responsable del trámite de legalización deberá coordinar con el propietario del terreno la entrega de las áreas destinadas al uso público, como vías, zonas verdes y de equipamiento comunal público, que conforman el espacio público del desarrollo, contenido en el presente acto administrativo.

### 3. Entrega de Zonas.

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las zonas destinadas al uso público, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo 18 de 1999 y en el Decreto Distrital 138 de 2002.

## ARTÍCULO 3. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

### A. SISTEMA DE MOVILIDAD - Reservas Viales

La legalización urbanística reconoce los trazados y perfiles viales existentes, garantizando los requerimientos que las empresas de servicios públicos hagan para una adecuada prestación de los mismos. En todo caso, para los perfiles viales de conformación de corredores de movilidad local deben garantizarse los retrocesos y paramentos que permitan el desplazamiento del transporte público colectivo, rutas de Transmilenio y los componentes de la seguridad social y pública, según el artículo 458 numeral 5, inciso 2, del Decreto 190 de 2004.

### B. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS



**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

Para efectos de la presente resolución, en el siguiente cuadro se recogen los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios, expedidos por las respectivas empresas de servicios públicos:

LOCALIDAD No. 07 DE BOSA , UPZ 84, BOSA OCCIDENTAL						
Desarrollo	EAAB			Codensa	ETB	Gas Natural
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
EL VELERO	Oficio No. 0855-2007-0215 (S-2007-158523) de octubre 5 de 2007, concluyendo que es viable y cuenta con posibilidad de servicios de carácter oficial.	Acueducto	No cuenta con redes oficiales construidas	Disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica. Sin Afectación por Líneas de Transmisión. Según Oficio del 31/01/2007.	Viabilidad del servicio Según Oficio No 026163 del 23/01/2007 y Memorando 00009-07 No 038156 del 12/01/2007, y se atiende por la central telefónica de Holanda.	Oficio No. 101500222-295-2007 del 14 de abril de 2007, cuenta con la infraestructura construida necesaria para la distribución del servicio.
		Alcantarillado Sanitario	Red de Ø 8" – 10", Calle 60 A Sur			
			Red de Ø 8", Cra 82 F			
			Red de Ø 8", Cra 82 D.			
			Red de Ø 8", Cra 82 C			
			Red de Ø 8", Cra 82 B			
			Red de Ø 8", Cra 82 G Bis			
		Alcantarillado Pluvial	Red de Ø 14", Calle 60 A Sur			
			Red de Ø 16", Cra 82 G Bis			
			Red de Ø 12", Cra 82 D.			
			Red de Ø 12", Cra 82 B			

**PARÁGRAFO:** Los señalamientos que sobre el tema han expresado cada una de esas empresas son, en síntesis:

**ACUEDUCTO.** La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado, concluyendo que es viable.

**CODENSA.** La Empresa de Energía CODENSA S.A. ESP (distribuidora de Energía) informó que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica para el desarrollo. Sin afectación por Líneas de Transmisión.

**ETB.** La Empresa de Teléfonos de Bogotá ETB, informó que el desarrollo se encuentra ubicados dentro de área de influencia de la central telefónica de su respectivo sector.

El suministro del servicio depende de la disponibilidad técnica existente en la central telefónica en el momento en que se realice el estudio para la elaboración de un proyecto





**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

de red que permita la atención del barrio y del cumplimiento de los requisitos exigidos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Las canalizaciones y redes telefónicas las proyecta, construye y asume la Empresa.

**GAS NATURAL.** La Empresa GAS NATURAL S.A. E.S.P. informó que para la proyección de expansión del servicio cuenta con la infraestructura construida necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad y la disponibilidad de expansión de redes es posible, de acuerdo a estudios y diseños que se realizarán con base en la ubicación geográfica y número de viviendas construidas en la zona, que conduzcan a conocer un consumo potencial y una revisión de la capacidad total a distribuir y, a su vez, permita evaluar la infraestructura faltante necesaria para el cubrimiento del servicio.

### CAPITULO III NORMAS ESPECÍFICAS

#### ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACION	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	En los desarrollos:  - EL VELERO	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 y 387 del Decreto Distrital 190 del 2004, y por el artículo 7 y el cuadro de usos del Decreto 408 de 23 de Diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ 84 BOSA OCCIDENTAL.

*Nota: Las normas aplicables son las relacionadas en el cuadro anterior y las demás normas urbanísticas vigentes. Los Sectores normativos que se señalan en este cuadro corresponden a los de la UPZ 84, BOSA OCCIDENTAL.*

#### ARTÍCULO 5. USOS

Los usos permitidos son los que a continuación se describen, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala urbana, zonal y vecinal, definidas en la nota 1 del siguiente cuadro. Respecto a las exigencias de estacionamientos, deben tenerse en cuenta las condiciones de la nota 2 del mismo cuadro.



**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

SECTOR	USO	TIPO DE USO	ESCALA (Ver NOTA 1)			Exigencia de estacionamientos (Ver NOTA 2)	
			Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
3	USO PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar y bifamiliar				1x8 viviendas	1x18 viviendas
		Vivienda multifamiliar				1x6 viviendas	1x15 viviendas
	USO COMPLEMENTARIO	Educativo		8,12,15,20		1x250 m2	1x400 m2
		Cultural			9,15,20	1x200 m2	1x400 m2
		Bienestar social		9,15		1x200 m2	1x300 m2
				2,12,15,17		1x60 m2	1x450 m2
					9,15,17	1x60 m2	-----
		Deportivos y recreativos			8,12	1x600 m2	1x400 m2
		Defensa y justicia		9,15,22		1x60 m2	1x100 m2
		Comercio vecinal B			9,14-A	-----	-----
		Servicios alimentarios		9,14-A		1x120 m2	1x120 m2
		Servicios profesionales técnicos especializados			9,14-A	-----	-----
		Servicios de comunicación y entretenimiento masivos			14-A	-----	-----
	USO RESTRINGIDO	Industria			1,14 A,22	1x120 m2 de construcción	1x300 m2 de construcción
		Culto			2,8,9,15,20	-----	-----
		Servicios de parqueadero	8,12,15,21,22			-----	-----
		Servicios técnicos especializados		1,9,15,22		1x100 m2	1x200 m2

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

1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.

2. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante plan parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.

8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.

9. En edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para este uso.

12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.

14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.

15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.

17. Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización.

20. Solamente los existentes.

21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial.

22. Sobre vía vehicular

Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios localizados en el sector normativo de Mejoramiento Integral, Modalidad Complementaria.



No 0998

18 DIC. 2007

**Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_**

***Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.***

Nota 2: Los usos sobre los CML y vías del plan vial arterial estarán dados para los predios con frente a estos ejes.

**NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos**

- La exigencia general de estacionamientos se hace por metros cuadrados (m2) de área construida a menos que en el cuadro se especifique otra unidad de medida.
- Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, cuyas dimensiones serán reglamentadas por el D.A.P.D.
- Los usos dotacionales cuando requieran Plan de implantación deberán cumplir con los requerimientos adicionales de estacionamientos para camiones, transporte colectivo y otros que se determinen en los respectivos planes.
- Los usos dotacionales de cobertura metropolitana que superen los 2000 m2 de área construida deberán prever solución para las zonas de carga.
- Los usos de comercio y servicios que requieren aprobación de la SPD mediante Plan Especial de Implantación podrán ser objeto de exigencias especiales de estaciones y zonas de carga, conforme a las condiciones particulares del uso.
- Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.
- Para todos los usos operan las condiciones establecidas por el POT, que no hayan sido contempladas en la presente resolución.

**ARTÍCULO 6. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

Según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 159 de 2004, el equipamiento comunal privado se rige por las siguientes normas:

**A. ELEMENTOS DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como tampoco los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarios para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde áreas comunes y deberá ubicarse por lo menos el 50 % en el primer piso.



18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número **No 0998**

**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

**B. EXIGENCIA.**

Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m<sup>2</sup> de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes y/o sean sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas, proporciones y destinación que se señalan a continuación:

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables:	- Hasta 150 viviendas: 6 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda. - 150 o más viviendas: 8.5 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda, no VIS:	10 m <sup>2</sup> por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción neta en vivienda.
3. Para usos diferentes a vivienda:	10 m <sup>2</sup> por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción en el uso.
4. En los proyectos con uso dotacional educativo.	No se requiere prever equipamiento comunal privado

**C. DESTINACIÓN.**

Zona	Porcentaje Mínimo	Porcentaje Máximo
a. Zonas verdes recreativas	40 %	85 %
b. Servicios comunales	15 %	60 %
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido.	

**ARTÍCULO 7. NORMAS PARA LAS ÁREAS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL MODALIDAD COMPLEMENTARIA**

Para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, modalidad Complementaria, de conformidad al Decreto Distrital 159 de 2004, de la siguiente manera:

**A. ETAPAS DE DESARROLLO CONSTRUCTIVO PARA EL RECONOCIMIENTO Y LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.**



18 DIC. 2007

No 0998

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

Como primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la respectiva licencia, bien sea para acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes, o para obtener licencia de construcción en sus diferentes modalidades, de la siguiente manera:

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

## B. NORMAS PARA LOS ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO

1. Voladizo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Se permite con una dimensión máxima de 0,6 m a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada.</li><li>- Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, sin superar 0.8 metros.</li><li>- No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.</li><li>- Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.</li></ul>
2. Paramento	Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida con la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

## C. ALTURAS

ANCHO DE VIA	AREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>	Mayor a 240 m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 Pisos		
2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos	
3. Malla vial arterial (Nota 1)	3 Pisos	5 Pisos	8 Pisos
Nota 1: Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 178 y 179 del Decreto 190 de 2004.			

## D. PATIOS



18 DIC. 2007

No 0998

## Continuación de la Resolución Número

**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

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

TIPO	AREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,0 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,0 m.
B	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana o claraboya.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	
C	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup> .	Patio descubierto de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,0 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,0 m.
D	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> , con un lado no menor de 2,0 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,0 m.
E	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,0 metros.

**ARTÍCULO 8. SISMO RESISTENCIA.**

Las edificaciones que se proyecten al interior del desarrollo objeto de la presente reglamentación, se registrarán por lo establecido sobre la materia en el Decreto Distrital 408 de 2004 y las demás normas que regulen este tema.

**ARTÍCULO 9. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO.**

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, se establecen como se indica en el siguiente cuadro:



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
	Periodo diurno 7:01 am – 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm – 7:00 am
b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95 - RESOLUCIÓN 627/06 ) Se aplica a las siguientes zonas: 1. Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): a. Educativo b. Culto c. Deportivo y recreativo (parques) -Nota 1 d. Servicios urbanos básicos (servicios funerarios) 2. Áreas de Actividad Residencial.	65	55

NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales corresponden al Sector C2. Ruido Intermedio Restringido (Resolución 627/06)

De conformidad con lo establecido en el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados en el cuadro anterior, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
3. Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido, colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.
4. Las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

**PARÁGRAFO.** Los niveles máximos de ruido por áreas de actividad, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

*Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.*

**ARTÍCULO 10. OBRAS NUEVAS, RECONOCIMIENTOS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.**

Cuando haya lugar a intervenciones de obra nueva, modificación, adecuación y ampliación, estas quedarán sujetas a las normas establecidas en los Decretos Distritales 159 y 408 de 2004 y las demás normas que los modifiquen o complementen.

Para el trámite de reconocimiento se atenderá lo señalado por el inciso segundo, del artículo 15 de la presente reglamentación.

**ARTÍCULO 11. NORMAS ARQUITECTONICAS****A. HABITABILIDAD**

El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.

**B. ILUMINACION Y VENTILACION**

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

**C. NORMAS SOBRE SUBDIVISIONES**

Se rigen por lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 159 de 2004, por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.

**D. DIMENSIONES MINIMAS DE PREDIOS**

Se establece las siguientes condiciones:

- a. Frente mínimo: 4.50 metros
- b. Área mínima: 54 metros cuadrados

Los lotes con áreas y dimensiones menores, que aparecen en los planos originales de cada desarrollo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo, cumpliendo con las demás normas de la resolución.

*Prim.*





18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número No 0998

***Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.***

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

#### **F. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

No se permiten

#### **G. RAMPAS Y ESCALERAS.**

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

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

### **CAPÍTULO IV**

#### **OBLIGACIONES DEL TITULAR RESPONSABLE.**

##### **ARTÍCULO 12. DETERMINANTES DE LAS OBLIGACIONES.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular responsable las que a continuación se relacionan:

##### **A. EJECUCIÓN DEL SISTEMA VIAL.**

La malla vial intermedia y local deberá ser construida y cedida gratuitamente al Distrito Capital por parte del responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes en la materia.

Estas vías se encuentran consignadas en el plano del desarrollo, que hacen parte integral de la presente resolución.

##### **B. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA INSTALACIONES INTERNAS Y ACOMETIDAS.**



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

***Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.***

1. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el desarrollo a las redes.
2. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

**C. EN RELACION CON LOS PARQUES VECINALES.**

Los parques vecinales existentes y los que se generen como producto de los procesos de urbanización, deberán contar con el proyecto específico respectivo.

En los casos de parques vecinales ubicados en el desarrollo objeto de la presente reglamentación, la responsabilidad de su diseño, construcción, dotación y la entrega al Distrito será de los propietarios señalados en los considerandos de la presente Resolución; las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregaran empedradas y con andenes. Las áreas destinadas a estos usos, se encuentran señaladas en la presente resolución y en los planos de loteo de los desarrollos, debidamente amojonadas y acotadas y consignadas en los cuadros de áreas de cesiones al Distrito.

**D. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE BARRIOS O DESARROLLOS URBANÍSTICOS.**

Protocolizar y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**E. ZONAS DE USO PÚBLICO POR DESTINACIÓN EN ACTOS DE LEGALIZACIÓN.**

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los planos urbanísticos que forman parte de la presente reglamentación, quedarán afectas a este fin específico, aún cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en los actos administrativos de legalización y en los planos anexos a los mismos.

Dichas zonas podrán ser reubicadas y redistribuidas, con las consiguientes desafectaciones al uso público, antes de la terminación de las obras correspondientes y del registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, siempre que se cumpla la normatividad que les dio origen y no se vulnere el interés colectivo ni los derechos de terceros. Para tal efecto, procederá la modificación o sustitución del plano urbanístico respectivo y de los demás actos producidos con ocasión de la definición de las cesiones que son materia de redistribución.

*gim.*



No 0998 18 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

**F. PAGO COMPENSATORIO DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.**

Realizar el pago compensatorio correspondiente al déficit de zonas verdes y comunales públicas, relacionadas en artículo 2 de la presente resolución, dentro de los cinco (5) meses siguientes a la ejecutoria de este acto administrativo de legalización, en los términos y condiciones señaladas en el parágrafo del artículo 33 del Decreto Distrital 367 del 04 de octubre de 2005.

**G. ENTREGA DE ZONAS DE CESIÓN O BIENES DESTINADOS AL USO PÚBLICO**

Entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del DADEP, el dominio de los predios destinados al uso público, definidos en el plano aprobado mediante el presente acto administrativo.

**H. ANOTACIÓN EN FOLIO DE MATRICULA.**

Realizar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria

**CAPÍTULO V**

**APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.**

**ARTÍCULO 13. NORMAS CON EFECTO PLUSVALÍA.**

De conformidad con el artículo 13 del Decreto Distrital 408 de Diciembre de 2004, las zonas con efecto plusvalía para la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, para el caso del desarrollo objeto de la presente reglamentación, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades, que se localicen frente a los ejes de la malla vial arterial (MVA), así como en todos los predios localizados en áreas con intervención reestructurante. Estas zonas son:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	ZONAS CON EFECTO PLUSVALIA
Por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad. Según Plancha No.3 del Decreto No. 408 de 2004.	Para los predios de la UPZ No.84, BOSA OCCIDENTAL, localizados en el sector normativo 3 según plancha Número 3 del Decreto No. 408 de 2004.



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

NOTA 1: Los Decretos Distritales que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de Regularización y Manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

NOTA 2: Los mayores aprovechamientos de edificabilidad en los polígonos de áreas homogéneas generadoras de plusvalías, localizados en predios con frente a la malla vial arterial - MVA, se aplicarán en los casos permitidos según el literal c del artículo 21 del Decreto Distrital 159 del 2004.

**PARÁGRAFO 1.** De acuerdo con el objetivo de permitir que los predios que tengan frente a ejes de la malla vial arterial (MVA) y a los corredores de movilidad local (CML) puedan cumplir con las áreas mínimas requeridas y con las condiciones exigidas y consignadas en el cuadro de usos permitidos (anexo y parte integral del Decreto Distrital 408 de 2004), se permitirá que dichos predios sean englobados con cualquiera de los predios vecinos, tanto los ubicados con frente a los ejes mencionados o al interior de las manzanas de las que hacen parte, casos en los cuales las áreas totales englobadas conformarán un solo predio a partir del cual se deberán establecer los mayores aprovechamientos obtenidos, en cuanto a edificabilidad o uso y, por lo tanto, pasarán a ser parte de las áreas generadoras de plusvalías y entrarán al sistema de reparto de cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO 2.** Para el caso de los predios que sean englobados con el fin de cumplir con las áreas mínimas exigidas para obtener mayor edificabilidad, en consonancia con el literal C del artículo 21 del Decreto Distrital 159 de 2004, las curadurías urbanas reportarán a la Secretaría Distrital de Planeación las solicitudes de licencia que impliquen englobes, comunicando al propietario o propietarios del inmueble sobre los nuevos derechos obtenidos y sobre las obligaciones que se generan.

## CAPITULO VI.

### ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

#### ARTÍCULO 14. ACCIONES PRIORITARIAS.

Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

#### A - MEJORAMIENTO Y CONDICIONES DE REDES DE SERVICIO PÚBLICO

Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de reconocimiento en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, y la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

***Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.***

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.

**B - MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL**

Programar la pavimentación de las vías del desarrollo objeto de reconocimiento por esta Resolución, primordialmente las vías vehiculares que son usadas por el transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

**C - MEJORAMIENTO DE ZONAS DE CESION**

Mejorar y dotar las zonas de cesión destinadas a educación, salud, recreación y deporte.

**PARAGRAFO.** Las acciones definidas anteriormente deben ser prioritarias en los planes de desarrollo y deben tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las obras.

**CAPITULO VII****DISPOSICIONES GENERALES.****ARTÍCULO 15. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.**

La presente Resolución hace las veces de licencia de urbanización, con base en la cual se tramitan las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes, de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 122 del Decreto Nacional 564 del 24 de febrero de 2006.

Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y a las normas que se establecen en el proceso de legalización y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 del Decreto Nacional 1600 de 2005, los Decretos Nacionales 564 de 2006, 4462 de 2006, 990 de 2007 y la Resolución 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación.

**PARÁGRAFO 1.** Las zonas excluidas de la legalización, señaladas en el cuadro anexo de "Áreas de Reserva" y en el respectivo plano que hace parte de la presente Resolución, no podrán ser objeto de la expedición de licencias urbanísticas, en tanto subsistan las causas



## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

***Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.***

que dieron motivo a la exclusión. Una vez se subsane el motivo de exclusión, quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente Resolución.

**PARÁGRAFO 2.** Los titulares de derecho de dominio o poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante las Curadurías Urbanas.

**ARTÍCULO 16. PROCESO DE DESARROLLO.**

Los predios no desarrollados con área igual o mayor a 2000 M2, localizados al interior de estos barrios, se regirán por las normas propias del tratamiento de desarrollo, contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas concordantes.

**ARTÍCULO 17 DERECHOS DE PROPIEDAD.**

La expedición de la presente Resolución no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de la tierra, sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, en relación con la legalización 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.

**ARTÍCULO 18. NOTIFICACIÓN**

Notificar la presente Resolución en la forma prevista por los artículos 44 y 45 del C.C.A., a los propietarios del inmueble relacionados en el considerando octavo de la presente Resolución, a la Junta de Acción Comunal del desarrollo EL VELERO y a quienes se hicieron parte del proceso de legalización y cuyos datos reposan en el expediente.

**ARTÍCULO 19. VIGENCIA DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.**

La presente Resolución regirá a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, o a la desfijación del edicto, o de la publicación, según sea el caso, de conformidad con el Título II, Capítulo I del Código Contencioso Administrativo.



18 DIC. 2007

No 0998

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.**

De conformidad con los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo y 462 del Decreto 190 de 2004, la presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

18 DIC. 2007

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá, D. C., a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

  
**ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS**  
**Secretario Distrital de Planeación**

Elaboró:	GERMAN ALONSO SALDARRIAGA
Arquitecto:	WILMA DEL PILAR RODRIGUEZ
Revisó:	GLENDIA LUNA SALADEN. Dirección de Legalización y Mejoramiento de Integral de Barrios.
Recomendó:	FERNANDO PENAGOS ZAPATA Subsecretario de Planeación Territorial.
Revisión Jurídica:	FABIOLA RAMOS BERMUDEZ. Subsecretaria Jurídica.
	ROSA ZENAIDA SANCHEZ LA TORRE, Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos
	DANIEL GARCÍA C. Abogado Contratista



No 0998

18 DIC. 2007

## Continuación de la Resolución Número

Por la cual se legaliza el desarrollo EL VELERO, de la UPZ 84 – BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad No. 07 de Bosa en el Distrito Capital.

## ANEXO

## AREAS DE RESERVA

EL VELERO - LOCALIDAD No. 07 DE BOSA					
TIPIFICACION DE LA RESERVA	CONCEPTO TECNICO		AREAS EN RESERVA		OBSERVACIONES
	Concepto	Descripción	Manzana	Pedios	
Estructura Ecológica Principal.	Oficio de la EAAB No. 0855-2007-0215 (S-2007-158523) de octubre 5 de 2007.	El desarrollo El Velero presenta afectación por Ronda Hidráulica y Zonas de Manejo y Preservación Ambiental del río Tunjuelo (ronda técnica).	Zona verde y comunal.		Las zonas afectadas por la Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Tunjuelo, fueron delimitadas en el oficio expedido por la EAAB, que hace parte de los soportes de la presente Resolución, y se relacionan en el cuadro que se transcribe a continuación.

Límite de la Ronda Hidráulica Río Tunjuelo en el Desarrollo El Velero Res. 019 de 1985		
PUNTO	NORTE	ESTE
RTUNJ20251	102043.88	87930.20
RTUNJ20252	102049.60	87929.61
RTUNJ20253	102071.37	87933.24
RTUNJ20254	102087.70	87936.51
RTUNJ20255	102115.90	87953.61
RTUNJ20256	102134.70	87983.21
RTUNJ20257	102140.80	87999.20
RTUNJ20258	102139.30	88007.90



CUADRO GENERAL DE AREAS			
ITEM	AREA (m <sup>2</sup> )	X	Y
AREA TOTAL DEL DESARROLLO	1138.94	100.00	
AREA DE LOTES	337.64	29.65	
AREA DE ZONAS VERDES	104.48	9.27	
NUMERO DE LOTES	78		

CUADRO DE AREA TOTAL POR COORDENADAS			
AL	EST	EST	EST
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78

AREA TOTAL DESARROLLO = 11.389.94 M2

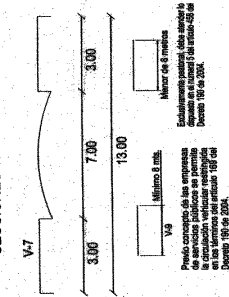
CUADRO DE LOTES Y CESION DE ZONAS			
ITEM	AREA (m <sup>2</sup> )	X	Y
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78

CUADRO GENERAL DE LOTES Y MANZANAS			
ITEM	AREA (m <sup>2</sup> )	X	Y
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78

CONVERSIONES			
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78



SECCIONES TRANSVERSALES



BOGOTÁ D.C.  
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION  
SUBSECRETARIA DE PLANEACION TERRITORIAL

ESTUDIO DE VIABILIDAD  
ESTUDIO DE VIABILIDAD

PROYECTO: EL VELERO-BOSCA  
FECHA: 18 DIC. 2007  
ARCHIVO MAGNETICO: EL VELERO-BOSCA.DWG

PROYECTO: EL VELERO-BOSCA  
FECHA: 18 DIC. 2007  
ARCHIVO MAGNETICO: EL VELERO-BOSCA.DWG

PROYECTO: EL VELERO-BOSCA  
FECHA: 18 DIC. 2007  
ARCHIVO MAGNETICO: EL VELERO-BOSCA.DWG

OBSERVACIONES D.A.P.D.  
No 0998  
RADIACION: 18 DIC. 2007  
RESOLUCION: 18 DIC. 2007  
ARCHIVO MAGNETICO: EL VELERO-BOSCA.DWG

FECHA: 18 DIC. 2007  
FECHA: 18 DIC. 2007  
FECHA: 18 DIC. 2007

FECHA: 18 DIC. 2007  
FECHA: 18 DIC. 2007  
FECHA: 18 DIC. 2007

PLANO DE LEGALIZACION

PROYECTO: EL VELERO-BOSCA  
FECHA: 18 DIC. 2007  
ARCHIVO MAGNETICO: EL VELERO-BOSCA.DWG

PROYECTO: EL VELERO-BOSCA  
FECHA: 18 DIC. 2007  
ARCHIVO MAGNETICO: EL VELERO-BOSCA.DWG

PROYECTO: EL VELERO-BOSCA  
FECHA: 18 DIC. 2007  
ARCHIVO MAGNETICO: EL VELERO-BOSCA.DWG

DESARROLLO: EL VELERO

ALCALDIA LOCAL DE: BOSCA

FECHA: 18 DIC. 2007  
FECHA: 18 DIC. 2007  
FECHA: 18 DIC. 2007