

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 3 y 5 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015, los literales h) y n) del artículo 5 del Decreto Distrital 432 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

1. Marco normativo aplicable y competencia

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

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

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

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

Que la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo *“Villas de Chicalá”* fue presentada por la Secretaría Distrital de Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 2 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

mediante radicación No. 1-2019-19121 del 27 de marzo de 2019, en consecuencia, le son aplicables las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada en el Decreto Nacional 149 de 2020.

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

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

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

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

Que con el fin de armonizar el contenido de las condiciones exigidas por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, en el trámite de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Distrito Capital, se expidió el Decreto Distrital 800 de 2018 *“Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 476 de 2015 ‘Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento y se dictan otras disposiciones’”*.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

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

Que el expediente urbanístico del desarrollo “*Villas de Chicalá*” cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Hábitat de fecha 10 de febrero de 2017, por tanto, por tanto, queda cobijado por lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018.

Que a la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, se le asignó la función de “*Coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o improbación*”.

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

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

2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “*Villas de Chicalá*”

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.º. 1-2019-19121 del 27 de marzo de 2019, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “*Villas de Chicalá*”, ubicado en la localidad de Bosa.

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2020 Pág. 4 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

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

- 2.1 Copias de certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y/o recibos de pagos impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa del predio o predios objeto de legalización.
- 2.2 Aerofotografía No. 1120 del vuelo 110010001508022009 del 8 de febrero de 2009, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “*Villas de Chicalá*”, en dicha fecha.
- 2.3 Acta suscrita el 26 de noviembre de 2018, en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “*Villas de Chicalá*”.
- 2.4 Plano de levantamiento del loteo actual.

3. Evaluación de la documentación

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 10 de febrero de 2017 y del 2 de noviembre de 2019 respectivamente, concluyendo que el desarrollo “*Villas de Chicalá*”, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

Que una vez analizada la documentación allegada por la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Planeación Territorial encontró procedente dar inicio al proceso de legalización del desarrollo “*Villas de Chicalá*”, en consecuencia, expidió el Auto del 27 de noviembre de 2019.

Que en el estudio jurídico catastral adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que reposa en el expediente urbano, se identificó como propietario del predio de mayor extensión al siguiente:

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 5 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO
Asociación Nazarena de Vivienda ASONAVI	Escritura Pública No. 245 del 15 de abril de 1997 de la Notaría Única de Tabio	Matrícula Inmobiliaria No. 50S-377776.

3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados

Que a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación citó al propietario 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	Propietario inicial	Dirección de correspondencia	Notas de Entrega
2-2020-36626 del 20/08/2020	GU20005142-GE	Asociación Nazarena de Vivienda Asonavi	Kr 86A No. 56B-31 Sur	Que la empresa de mensajería reporta, dirección errada en el intento de entrega, por lo que no fue posible entregar el oficio antes referido.

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 día 11 de diciembre de 2019. En dicha publicación se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que se fijó un aviso de comunicación en la página web de la entidad, por el término de diez (10) días hábiles entre el 18 de septiembre y el 2 de octubre de 2020, en el cual se informó al propietario de mayor extensión del desarrollo y demás personas que tengan interés en la actuación o que puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen 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.

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 6 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

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

4. Conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios.

4.1. Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

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

Desarrollo Villas de Chicalá Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos							
<p>EAAB –ESP- Oficio no. 3531003-S- 2022-115234 Fecha: 2 de mayo de 2022</p>	<p>Mediante Concepto Técnico n° 3531003-S-2022-115234 del 2 de mayo de 2022, la Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento “Villas de Chicalá” lo siguiente:</p> <p>“(…)</p>						
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">VIABILIDAD DE SERVICIOS Y DATOS TECNICOS LOCALIZACIÓN DEL DESARROLLO</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><i>Ubicado en el polígono entre la KR 86A a la KR 86B y la CL 56A SUR y la CL 55 SUR / Localidad de Bosa / Zona 5 (ver esquema 1-pag 2).</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AREA ÚTIL DEL PREDIO</td> <td style="text-align: center;"><i>5910,97 m²</i></td> <td style="text-align: center;"><i>6 manzanas/97 predios</i></td> </tr> </table>	VIABILIDAD DE SERVICIOS Y DATOS TECNICOS LOCALIZACIÓN DEL DESARROLLO	<i>Ubicado en el polígono entre la KR 86A a la KR 86B y la CL 56A SUR y la CL 55 SUR / Localidad de Bosa / Zona 5 (ver esquema 1-pag 2).</i>		AREA ÚTIL DEL PREDIO	<i>5910,97 m²</i>	<i>6 manzanas/97 predios</i>
	VIABILIDAD DE SERVICIOS Y DATOS TECNICOS LOCALIZACIÓN DEL DESARROLLO	<i>Ubicado en el polígono entre la KR 86A a la KR 86B y la CL 56A SUR y la CL 55 SUR / Localidad de Bosa / Zona 5 (ver esquema 1-pag 2).</i>					
	AREA ÚTIL DEL PREDIO	<i>5910,97 m²</i>	<i>6 manzanas/97 predios</i>				
<p><i>La presente Viabilidad de Servicios, se expide bajo Decreto 476 de 2015(…), por tanto, constituye autorización para presentar los diseños y NO CONSTITUYE AUTORIZACION para la construcción de redes de acueducto y alcantarillado.</i></p> <p style="text-align: center;">DATOS TÉCNICOS PARTICULARES</p> <p><i>A continuación, se informa que el predio referido, según la localización enviada, tiene como coordenada del punto medio la siguiente:</i></p>							
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><i>Plancha 227-IV-D-19 de Acueducto Plancha H-73 de Alcantarillado</i></td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><i>Este(x) = 88329 Norte (y) = 102876</i></td> </tr> </table>	<i>Plancha 227-IV-D-19 de Acueducto Plancha H-73 de Alcantarillado</i>	<i>Este(x) = 88329 Norte (y) = 102876</i>					
<i>Plancha 227-IV-D-19 de Acueducto Plancha H-73 de Alcantarillado</i>	<i>Este(x) = 88329 Norte (y) = 102876</i>						

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

El desarrollo VILLAS DE CHICALÁ, tiene Viabilidad Técnica de Servicios Públicos, y para continuar cualquier proceso respecto a la infraestructura de la Empresa debe tener en cuenta la información que se presenta en este documento y las indicaciones contenidas en el formato MPMU0101F05 “Anexo Normas Técnicas” los cuales dan lineamientos sobre las normas y actividades de diseño.

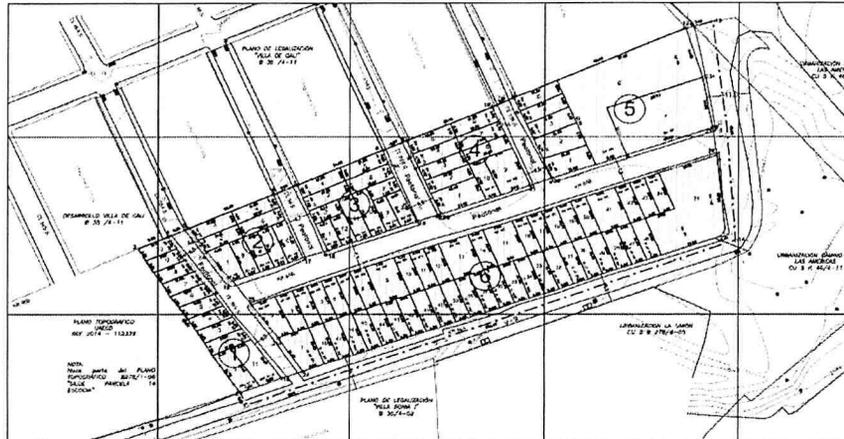
ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUÍDAS Y PROYECTADAS

Para la construcción, operación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, el Urbanizador, constructor y/o entidad responsable (según sea el caso), deberá garantizar corredores libres cuyos anchos mínimos se definen en las normas de la EAAB-ESP, como lo son la NS-139, NS-033y NS-085.

DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	PROFUNDIDADES A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (corredor libre) (m)
6 - 16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.5	7.0
18 - 24	Hasta 2.0	3.9	7.8
	Más de 2.0	4.8	9.6
24 - 30	Hasta 2.5	4.8	9.6
	Más de 2.5	5.8	11.6
30 - 48	Hasta 3.0	5.8	11.6
	Más de 3.0	7.8	15.6
48 - 60	Hasta 3.5	7.8	15.6
	Más de 3.5	9.5	19.0

Tabla Ancho de áreas libres NS-139 vigente 2022

Esquema 1. loteo entregado por la SDP.



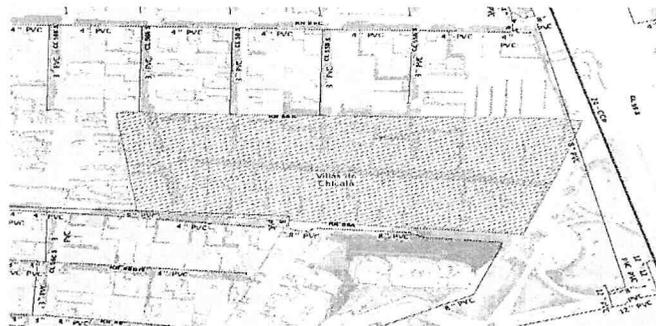
Conforme al plano del asentamiento y loteo interno entregado por la SDP en su requerimiento, se presenta el inventario de redes del servicio de acueducto y alcantarillado existentes:

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 8 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Acueducto	1	Ø8" PVC Ø8" PVC Ø4" PVC	-Red menor por el costado este sobre la KR 86A No.Obra 20588 -Red menor por el costado este sobre la KR 86A No.Obra 18106 -Red menor por el costado este sobre la KR 86A No.Obra 18391
	1	Ø8" PVC	-Red menor por el costado sur sobre la CL 55 SUR No.Obra18913
	1	Ø3" PVC	-Redes menores oficiales sobre las CL 55A SUR/ CL 55B SUR/ CL56 SUR y CL 56A SUR /No. Obra 19619, que llegan a la KR 86B.
	3	NA	Sin red sobre la KR 86B.
	3	NA	Sin red sobre la proyección Diagonal de CL 55 SUR.

1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada)



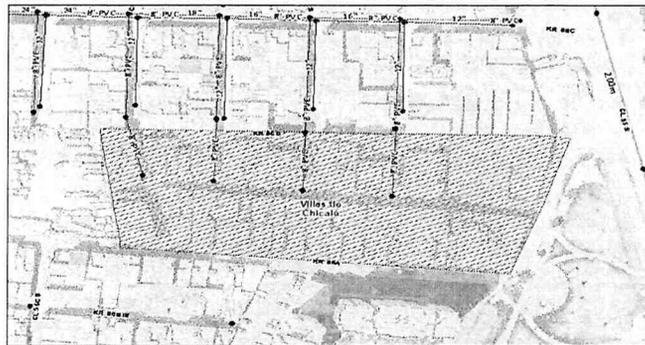
Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Alcantarillado Sanitario	1	Ø8" PVC	Red oficial sobre la CL 55A SUR desde la KR 86B hasta la proyección del corredor interno. No.Obra 3546
	1	Ø8" PVC	Red oficial sobre la CL 55B SUR desde la KR 86B hasta la proyección del corredor interno. No.Obra 3546

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

	1	Ø8" PVC	Red oficial sobre la CL 56 SUR desde la KR 86B hasta la proyección del corredor interno. No.Obra 3546
	1	Ø8" PVC	Red oficial sobre la CL 56A SUR desde la KR 86B hasta la proyección del corredor interno. No.Obra 3546
	3	NA	Sin red oficial sobre la CL 55 SUR/KR 86A/KR 86B.
Alcantarillado Pluvial	1	Ø12" CSR	Redes menores oficiales sobre las CL 55A SUR/ CL 55B SUR/ CL 56 SUR y CL 56A SUR /No. Obra 3481, que llegan inician en la KR 88C y terminan en la KR 86B.
	1	Ø2.00 m CR	Red Troncal oficial, Colector sobre la CL 55 SUR
	3	NA	Sin red oficial sobre la KR 86A/KR 86B.

*(1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada) *(CSR: concreto sin refuerzo / CS: concreto simple)

UBICACIÓN OFICIAL REDES DE ALCANTARILLADO– FUENTE: SIGUE



EAAB-

UBICACIÓN OFICIAL REDES DE ALCANTARILLADO– FUENTE: SIGUE EAAB-ESP

ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL Y RIESGO

AMBIENTAL: Consultado el SIG de la EAAB-ESP (el cual cuenta con información actualizada del SIG 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 (sic), se encontró que los predios que

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 10 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

conforman el desarrollo, no se encuentran dentro del área de protección y conservación aferente de algún cuerpo de agua, sin embargo se debe adelantar la respectiva consulta y concepto favorable ante la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA).

RIESGO: *La presente viabilidad queda supeditada a que el predio no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del FOPAE (hoy IDIGER), (...).*

Por lo anterior, es responsabilidad del Constructor y/o Entidad encargada (según sea el caso), adelantar las obras requeridas para garantizar la seguridad del proyecto, del área inmediata y de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios del sector, por lo tanto, para la aprobación del servicio definitivo del desarrollo se deberá aportar la certificación de la Subsecretaria de inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaria (sic.) del hábitat, en donde conste que las obras fueron ejecutadas por el interesado recibidas a satisfacción por la entidad correspondiente.

La responsabilidad por el daño que pueda causarse por la materialización del riesgo público (sic.) derivado de la no implementación de las medidas de mitigación o prevención, es de quien adelanta la actividad que da a lugar a él. Igualmente, se establece la necesidad de adoptar los planes de emergencia y contingencia que permita atender una situación imprevista que pudiera desencadenarse en cualquier momento.

ZONAS DE SERVIDUMBRE

*Cuando se realicen los diseños y adecuaciones del caso, se deben establecer las zonas de servidumbre necesarias para la adecuada evacuación de Aguas Lluvias y Aguas Servidas del predio, al igual que los corredores necesarios para el Suministro de Agua Potable, en caso de no existir corredores públicos (**Parágrafo único del Artículo 21 del Reglamento de Urbanizadores y Constructores de la EAAB- ESP – Resolución 0651 de Julio de 2019**).*

Si el predio presenta cambios morfológicos por disposición de escombros o rellenos, estos deben cumplir con las especificaciones técnicas vigentes de acuerdo al uso del suelo y los demás temas relacionados con el desarrollo de los predios, en cuanto las actuales disposiciones ambientales y por tanto debe tramitar ante la Secretaria (sic.) Distrital de Ambiente los permisos respectivos, según sea el caso.

Verificada la delimitación de los 97 predios que conforman el asentamiento, según información relacionada en SINUPOT se determinan los siguientes aspectos para el sector:

- *No se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.*
- *Se encuentra en una zona de amenaza por inundación de categoría baja*
- *No se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa*
No se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.



Fuente: <https://simpos.sdp.gov.co/visor> (28/04/2022)

POSIBILIDADES DE CONEXIÓN A REDES OFICIALES Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS.

Una vez se definan las condiciones de legalización urbanística para este desarrollo en particular, se deberá evaluar la capacidad hidráulica de las redes teniendo en cuenta, las características del proyecto previo a la conexión a las mismas; en caso de que la red no soporte la demanda, deberá proveerse los recursos para llevar a cabo la ejecución de diseños y construcción de la infraestructura para el suministro de Acueducto y desagüe de Alcantarillado, solo hasta ese entonces se efectuara la verificación en terreno de la existencia real de cada una de las redes mencionadas en esta Viabilidad de Servicio.

La evaluación de la capacidad hidráulica y estructural de las redes existentes antes mencionadas deberá contemplar los aportes del área de desarrollo y su impacto en las condiciones de drenaje sanitario actuales en el sector, para así establecer si se requiere renovación de estas redes bajo las especificaciones técnicas señaladas en la norma técnica de servicio de la EAAB-ESP NS-085 “Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado”.

ALCANTARILLADO SANITARIO

Para el drenaje de las aguas residuales el desarrollo VILLAS DE CHICALA (sic.) deberá tener en cuenta lo siguiente (conforme al concepto técnico de la División servicio alcantarillado):

- El predio se ubica en la Unidad de Gestión de alcantarillado 469 (Cuenca Tunjuelo), y cuenta con redes oficiales sobre los tramos viales internos relacionados en la tabla y esquema de la pagina 4.
- Para la conexión y adecuada prestación del servicio a la totalidad de predios se deberá diseñar y construir las redes por los tramos oficiales viales o peatonales externos e internos que carecen de infraestructura.
- El responsable de ejecutar proyecto de infraestructura deberá investigar en terreno la posible existencia de redes de alcantarillado sanitario en el sector, que no hayan sido entregadas a la Empresa, no relacionadas en el catastro de redes, para lo cual se deberá informar y poner en consideración la incorporación de estas, previa aceptación de las mismas por parte de la División Alcantarillado Zona 5 con el cumplimiento de parámetros hidráulicos, estructurales, inspección de CCTV y levantamiento topográfico, de lo contrario se deberá proceder con la ejecución de diseños y construcción de nuevas redes.

Continuación de la Resolución No. 1650 de 29 JUL 2023 Pág. 12 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

•Se deberá verificar que se asegure el cumplimiento los criterios de diseño de sistemas de alcantarillado conforme a la norma NS-085, para lo cual el Urbanizador, deberá tener en cuenta las áreas de drenaje de la UGA y en especial al circuito conformado desde el (los) pozo(s) inicial(es) hasta la red de donde se va a realizar la descarga final y definitiva de aguas residuales investigando en terrero la posibilidad de conectar el predio a los pozos o red existentes (según corresponda por normatividad) y presentar la alternativa más viable a nivel técnico, considerando, interferencias, descarga por gravedad, estado estructural y capacidad hidráulica.

•Se deberá tener en cuenta la cota mínima urbanizable de 2.540,17 metros, más el recubrimiento mínimo para la tubería sanitaria, cumpliendo con las especificaciones técnicas señaladas por la EAAB-ESP, NS-035 “Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de Acueducto y Alcantarillado.”

•Las redes Locales y secundarias proyectadas de Alcantarillado Sanitario del Desarrollo deben quedar localizadas en zonas previstas para las vías y corredores de usos públicos.

•Para las redes internas del Desarrollo se deberá construir los dos sistemas de alcantarillado (pluvial y sanitario por separado).

ALCANTARILLADO PLUVIAL

Para el drenaje de las aguas lluvias del desarrollo VILLAS DE CHICALA, (sic.) se deberá considerar lo siguiente:

•El asentamiento no cuenta con redes pluviales oficiales, perimetrales ni internas. Las redes más próximas se encuentran relacionadas en la tabla y esquema de la página 4. Para la conexión y adecuada prestación del servicio a la totalidad de predios se deberá diseñar y construir las redes por los tramos oficiales viales o peatonales internos que carecen de infraestructura.

•Para el correcto funcionamiento del sistema pluvial se deberá evaluar la capacidad hidráulica y estructural de las redes pluviales más cercanas; en el evento de no cumplir, deberá diseñar y construir los refuerzos necesarios acorde a las normas técnicas vigentes de la EAAB-ESP, teniendo en cuenta las áreas de drenaje propio y aferente y las que resulten de investigaciones en campo, bajo las especificaciones técnicas señaladas en la norma técnica del servicio de la EAAB-ESP, NS-085, “Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado”.

•Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes dependiendo de la concepción del diseño, capacidad de las redes

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

existentes más cercanas, la distancia a la red más cercana y la existencia de sumideros en las intersecciones viales.

•*El Desarrollo, deberá contar con la cota mínima urbanizable con el fin de garantizar la entrega a flujo libre a las redes existentes.*

•*El desarrollo deberá tener en cuenta la cota mínima urbanizable de 2,540.00 más 1.20 mts de recubrimiento para la instalación de la red pluvial. El nivel de las entregas requeridas para el drenaje de las Aguas Pluviales resultantes en el predio y en el sector, definirá la cota mínima urbanizable del predio. Así la cota mínima urbanizable (Terrazas) deberá asegurar el drenaje por gravedad de las aguas lluvias.*

•*Las redes Locales y secundarias proyectadas de Alcantarillado Pluvial del predio deben quedar localizadas en zonas previstas para las vías y corredores de usos públicos.*

•*En caso de no existir sumideros, se deberá prever la construcción de los mismos y garantizar su conexión al pozo más cercano, para lo cual deberá cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en la norma técnica de servicio de la EAAB-ESP NS-085 “Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado” y NS-047 “Sumideros”.*

Para la revisión 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:

$$\text{Este}(x) = 88329 / \text{Norte}(y) = 102876$$

$$I = CI(D+X_0) \cdot C2$$

Dónde:

I = Intensidad mm/hora

D = Duración en minutos

Es importante tener en cuenta que los resultados de la ecuación están dados en mm/hora; para obtener la intensidad en l/ha/s, se debe multiplicar por un factor de conversión de 2.77.

CI	X0	C2	
2071,65616	21,6	-1,02388	3 AÑOS
2255,40772	19,7	-1,01491	5 AÑOS
2550,90938	18,3	-1,00997	10 AÑOS
3289,51203	18,4	-1,02757	25 AÑOS

Norma NS-085

ACUEDUCTO

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2020 Pág. 14 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Para el suministro del desarrollo **VILLAS DE CHICALA**,(sic.) de la Localidad de Bosa, se deberá tener en cuenta (conforme a concepto técnico de la División servicio acueducto MI-3532003-2022-0074 del 26/04/2022):

- El asentamiento hace parte de la Unidad operativa **UMOP 5010303** Tunjuelo y cuenta con redes oficiales sobre los tramos viales externos relacionados en la tabla y esquema de la pagina (sic.) 3.
- Para la conexión y adecuada prestación del servicio a la totalidad de predios se deberá diseñar y construir las redes por los tramos oficiales viales o peatonales externos perimetrales e internos que carecen de infraestructura, enmallando con las redes existentes y proyectadas.
- No se identifican redes menores oficiales de distribución de acueducto que cubran la totalidad de los predios, por lo que se asume la existencia de redes comunitarias, de las que la EAAB-ESP no tiene conocimiento ni responsabilidad.
- Comercialmente se tiene la existencia de 74 suscriptores en Ciclo I, con facturación sin cargos fijos ni micromedición.(sic.)
- De acuerdo con la normatividad SISTEC vigente de la EAAB-ESP, debe cubrirse el frente de los predios del asunto con una red mínima de 4”, de la cual se derivarán las correspondientes acometidas, previa factibilidad y diseño, enmallando con las redes existentes, verificando el cubrimiento de hidrantes y válvulas.
- Es de aclarar que una vez el sector del asunto, haya realizado el trámite de legalización de desarrollo urbanístico y cuente con Certificado de Legalización del Barrio expedido por la Secretaria (sic.)de Planeación Distrital y el correspondiente plano de loteo, la Empresa Acueducto y Alcantarillado de Bogotá-ESP, iniciará la consecución de los recursos e incluirá dentro del plan de Desarrollo la elaboración del plan de contratación de los diseños de detalle y obras de las redes menores de acueducto
- Hasta tanto no se definan los diseños definitivos de los corredores viales que permitan el use (sic) del espacio público para el diseño y construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios no se evidencia viable la elaboración de soluciones definitivas de suministro de acueducto. Se deberá diseñar y construir enmallado de redes por todos los corredores viales al interior del desarrollo definidos por la Secretaria (sic.) Distrital de Planeación (sic) SDP y aprobados por planos de loteo (espacio público para instalación de redes de servicios públicos oficiales).
- Es de aclarar que la Empresa garantiza una presión de servicio de 15 m.c.a (inmediatamente antes del medidor de agua), por tanto, en caso de edificaciones mayores de 3 pisos, cada predio deberá contar con un sistema alternativo, ya sea de bombeo o sistema elevado de tanques que suministre la presión adecuada, lo anterior de acuerdo con la normatividad vigente de la Empresa al respecto con soportado en lo dispuesto en la Ley 142 de 1994. Los costos de diseño, construcción, operación y

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

	<p><i>mantenimiento será exclusivamente responsabilidad del beneficiario.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Para la ejecución de diseño y construcción de infraestructura se deberá investigar en terreno la existencia de redes de acueducto adyacentes al desarrollo e incorporar en sus proyectos las redes que no se encuentren incorporadas en el Catastro Oficial de Redes, así mismo debe entregar la información a la EAAB-ESP, para incorporar la red que entraría en servicio, previa verificación de la capacidad hidráulica de las mismas.</i> <p><i>La legalización del asentamiento implica incremento en la demanda existente, afectando la condición del servicio a los usuarios ubicados en los puntos mas (sic.) altos topográficamente, aledaños al punto de control de presiones, por tanto una vez se definan las condiciones de legalización, se deberá evaluar la capacidad hidráulica de las redes teniendo la condición de servicio (sic) del entonces y aplicar las demandas solicitadas, ofreciendo un criterio de partida que defina la necesidad de ejecutar obras de optimización que garantice las presiones mínimas de cualquier usuario existenty proyectado.</i></p>
<p>CODENSA</p> <p>Oficio: No. 07321103 Fecha: 21 de enero de 2019</p>	<p>Mediante oficio n.º. 07321103 del 21 de enero de 2019, la empresa CODENSA E.S.P., emitió concepto para el desarrollo “Villas de Chicalá” informando que:</p> <p><i>“(…) al respecto nos permitimos informar que una vez cruzada la información en nuestro sistema de georreferenciación con los planos suministrados por ustedes se puede conceptuar que el asentamiento Villas de Chicalá de la localidad de Bosa NO presenta afectación por líneas de alta tensión de energía.</i></p> <p><i>Dado lo anterior, enel codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado asentamiento. (…)”</i></p>
<p>ETB</p> <p>Oficio: No. GRD –EGC 2265 2019 Fecha: 4 de enero de 2019</p>	<p>Mediante oficio n.º GRD –EGC 2265 2019 del 4 de enero de 2019 la Empresa de Telecomunicaciones S.A, E.S.P., determino para el desarrollo “Villas de Chicalá” que:</p> <p><i>“(…)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo. (…)</i> - <i>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 (…)</i> - <i>ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad</i>

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 16 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

	<p><i>encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital.</i></p> <p>- <i>La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (...)</i>”</p>		
<p>GAS NATURAL</p> <p>Oficio: n.º 10150224-967-2018 Fecha: 26 de diciembre de 2018</p>	<p>Mediante el oficio n.º. 10150224-967-2018 del 26 de diciembre de 2018, la empresa Gas Natural Fenosa S.S. E.S.P señala lo siguiente para el desarrollo “<i>Villas de Chicalá</i>”:</p> <p><i>“(…) De acuerdo a su solicitud de concepto técnico para el desarrollo detallado en la tabla adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informarle lo siguiente:</i></p> <p><i>Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, (...) Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</i></p> <table border="1" data-bbox="776 1073 1078 1141"> <tr> <td><i>DESARROLLO</i></td> </tr> <tr> <td><i>Villas de Chicalá</i></td> </tr> </table> <p><i>El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar para el diseño, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P. de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.</i></p> <p><i>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. (...)</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>(...)”</i></p>	<i>DESARROLLO</i>	<i>Villas de Chicalá</i>
<i>DESARROLLO</i>			
<i>Villas de Chicalá</i>			

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

4.2. Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER allegó el concepto técnico n.º. 8538 del 29 de enero de 2019, para el desarrollo “*Villas de Chicalá*”, en el que manifiesta:

“(…) 10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa e inundación por desbordamiento del desarrollo Villas de Chicalá, encontrando que presenta un nivel inferior al considerado como bajo, por lo que desde el punto de vista de riesgo se considera factible la legalización del desarrollo, y, para evitar que dichas condiciones se deterioren, se recomienda la implementación de medidas para el mejoramiento integral del sector bajo adecuados lineamientos técnicos.

En relación con el desarrollo objeto de análisis, se recomienda:

- Teniendo en cuenta que se pueden presentar eventos de encharcamiento, por tratarse de un sector dominado por una topografía plana, se recomienda a la EAB-ESP implementar obras de infraestructura y mantenimiento, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras, mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario, de las vías y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial, implementando las medidas que garanticen que no presenten reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.*
- Para el diseño sismo resistente de las edificaciones en los diseños estructurales y geotécnicos deben tenerse presente las disposiciones del Decreto 523 de 2010, por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá, que el sector está localizado en la zona geotécnica “Llanura B” y en la zona de respuesta sísmica “Aluvial-200”, donde pueden presentarse efectos de sitio relacionados con Amplificación, licuación del suelo.*
- 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”.*
- Se recomienda a la Alcaldía Local o la autoridad competente vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente y ejercer el control urbano en los predios del sector, especialmente verificar las distancias mínimas de seguridad para reducir*

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 18 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

los riesgos eléctricos asociados con la infraestructura de prestación del servicio público de energía eléctrica establecidas en la Resolución 90708 del Ministerio de Minas que adopta el Reglamento Técnico de Instalaciones eléctricas - RETIE.

- *Se recomienda a los propietarios y/o constructores que en el sistema de alcantarillado y drenaje de los nuevos desarrollos o procesos de renovación urbana o redensificación, se mantenga la separación de aguas lluvias y aguas residuales, para garantizar que por efectos de la variabilidad climática, por las altas precipitaciones o eventos extremos, no se afecte el tratamiento de las aguas residuales por excesos en los volúmenes de diseño en las plantas de la ciudad. Para adelantar obras de infraestructura por parte de las entidades competentes, se deberán tener en cuenta los antecedentes y la condición de amenaza de la zona a intervenir y los sectores aledaños, definida en el presente concepto, para la elaboración de los análisis específicos de riesgo y los planes de contingencia, conforme con el Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, concordante con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, las intervenciones se deben realizar con base en estudios técnicos específicos contextualizados a la problemática existente y realizar los análisis de riesgo 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. Así mismo, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de Bosa conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.*

11. OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto técnico se realizaron para el proceso de legalización del desarrollo Villas de Chicalá y están basados en los resultados de los estudios mencionados en este documento, en la evaluación de los antecedentes revisados y en las observaciones realizadas durante las visitas al sector. 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 Villas de Chicalá, pero no emiten un juicio de casualidad, toda vez que las verificaciones se realizan a través de inspecciones visuales, con las limitaciones propias de este sitio 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.

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 19 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Se reitera que la vigencia del presente concepto está en función de las condiciones físicas del Desarrollo que sirvieron para las evaluaciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por lo tanto si se producen cambios significativos en las mencionadas condiciones este deberá ser ajustado, dado que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio. (...)”.

Que mediante el oficio n.º. 2021EE12722 del 24 de septiembre de 2021, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, expidió el concepto técnico n.º. CT-8897 Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8538 del 29 de enero de 2019, el cual señala lo siguiente:

“(…) 3 INTRODUCCIÓN

Este documento constituye la Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8538 de 2019, que tiene como objetivo resolver la solicitud de alcance al concepto técnico para el desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la Localidad de Bosa, mediante el radicado IDIGER 2021ER9529, en el cual se indica:

“(…)”.

En sentido de lo anterior, este documento se elabora con el fin de actualizar la información referente al concepto técnico CT-8538 de 2019, con respecto a la Resolución de Amenaza por Inundación vigente.

De acuerdo con lo anterior, el presente documento realiza modificación al numeral 5. ANTECEDENTES, 6.3 EVALUACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA E INUNDACIÓN POR DESBORDAMIENTO Y 10 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, del concepto técnico CT-8538 de 2019, emitido por el IDIGER, de la siguiente manera:

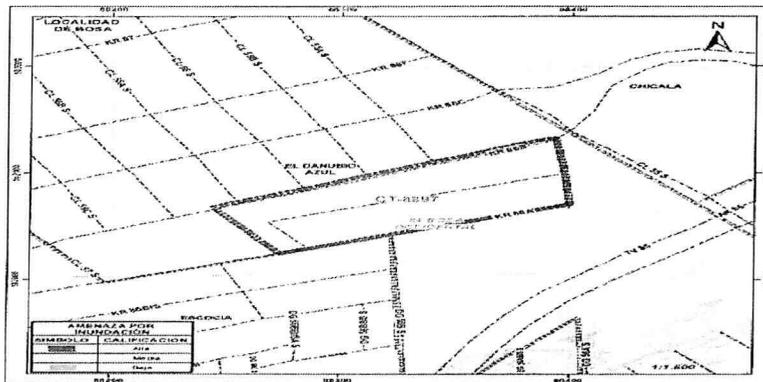
5 ANTECEDENTES

Se reemplaza el párrafo (...), por:

Para elaborar el presente pronunciamiento se utilizó como fuente primaria de consulta los Mapas “Amenaza por Remoción en Masa” y “Amenaza por Inundación” del Decreto 190 de 2004, actualizados mediante las Resoluciones 1483 de 2019 y 1641 de 2020 de la Secretaría Distrital de Planeación, respectivamente. De acuerdo con los mapas citados, el área donde se encuentra localizado el desarrollo Villas de Chicalá de la localidad Bosa, tiene un nivel de amenaza ante movimientos en masa considerado como inferior a la baja y por inundación presenta amenaza media para todo el polígono tal como se muestra en el siguiente mapa:

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 20 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.



Mapa No. 4 "Amenaza por inundación" para el desarrollo Villas de Chicalá, Decreto 190 de 2004 (Resolución 1641 de 2020 de la Secretaría Distrital de Planeación)

(Se aclara que el resto de información contenida en el numeral se mantiene de conformidad con el concepto técnico CT-8538 de 2019, por lo tanto, ésta no se relaciona en el presente documento).
(...)

10 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En el proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (2020-201), y en el marco de la implementación del Decreto 1807 de 2014 relativo a la incorporación de la gestión del riesgo en el POT (Compilado en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda), proceso que ya surtió los trámites de concertación ante la CAR, conforme lo establece la Ley 388 de 1997, se evaluó un nuevo escenario de amenaza: el de amenaza de inundación por rompimiento de Jarillón.

Ante este escenario el desarrollo Villas de Chicalá no se encuentra expuesto.

No obstante lo anterior, es importante mencionar que las medidas estructurales para la mitigación del riesgo implementadas en la ciudad referentes a los ríos Bogotá y Tunjuelo en el marco de lo establecido en el Decreto 190 de 2004, reducen la amenaza por inundación más no lo eliminan, situación coadyuvada por la morfología del terreno, por lo tanto, es necesario que éstas medidas cuenten con **análisis de riesgos detallados** que den cuenta de programas de mantenimiento periódico y medidas complementarias que redunden en su estabilidad y funcionalidad, el cual debe ser realizado **por los responsables**, y en el caso que se identifiquen acciones correctivas sobre las medidas, estas deberán ser implementadas en el corto plazo, lo anterior con fundamento en lo establecido mediante el Decreto 2157 de 2017 tal como se mencionó anteriormente.

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 21 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

En ese orden de ideas, en relación con el desarrollo objeto de análisis, se recomienda a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – Car y a la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP, dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 38 y 42 de la ley 1523 de 2012, y en el Decreto 2157 de 2017, a fin de que se garantice el mantenimiento periódico, estabilidad y funcionalidad, identificando las medidas correctivas, para que estas sean implementadas en el corto plazo. Lo anterior con fundamento en:

Artículo 2.3.1.5.1.1.2- Alcance. - El Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas (PGRDEPP) incluirá, entre otros aspectos, el análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de eventos de origen natural, socio-natural, tecnológico, biosanitario o humano no intencional, sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia de posible afectación por la entidad, así como de su operación que puedan generar una alteración intensa, grave y extendida en las condiciones normales de funcionamiento de la sociedad. Con base en ello realizará el diseño e implementación de medidas para reducir las condiciones de riesgo actual y futuro, además de la formulación del plan de emergencia y contingencia, con el fin de proteger la población, mejorar la seguridad, el bienestar y sostenibilidad de las entidades”.

Artículo 2.3.1.5.1.2.1.- Ámbito de aplicación. - El presente capítulo aplica a todas las entidades públicas y privadas, que desarrollen sus actividades en el territorio nacional, 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 debido a eventos físicos peligrosos de origen natural, socio-natural, tecnológico, biosanitario o humano no intencional.

Parágrafo. – La elaboración e implementación del PGRDEPP aplicable a las entidades descritas en el ámbito de éste capítulo, deberá desarrollarse mediante la articulación, el fortalecimiento y el mejoramiento de los sistemas de gestión que puedan ser implementados por la entidad.

(Se aclara que el resto de información contenida en el numeral se mantiene de conformidad con el concepto técnico CT-8538 de 2019, por lo tanto, ésta no se relaciona en el presente documento).

NOTA: Las demás consideraciones, así como también (es decir, el contenido de los numerales que no fueron objeto de aclaraciones) establecidas en el Concepto Técnico CT-8538 de 2019, emitido por esta entidad para el desarrollo Villas de Chicalá, se mantiene sin modificación. (...).”.

4.3. Otros pronunciamientos.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, mediante oficio n.º. 2018EE311514 del 28 de diciembre de 2018, concluye que para el desarrollo “Villas de Chicalá: “(...)se realizó cruce

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 22 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

entre la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital y el polígono del desarrollo “Villas de Chicalá” de la Localidad de Bosa, evidenciando que el mismo no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya suelo de protección como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su Legalización.”

Que la Subdirección de Mejoramiento Integral luego de verificar en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación, el plano “*Suelo de protección por riesgo*” y la “*Estructura Ecológica Principal*”, según el Decreto Distrital 555 de 2021 encontró que el desarrollo “*Villas de Chicalá*” no afecta los componentes que constituyan suelo de protección por riesgo y estructura ecológica principal, por lo cual, no se requiere actualización de los pronunciamientos emitidos por parte de IDIGER y Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística, hoy Dirección de Cartografía mediante oficio No. 2-2019-15697 del 22 de marzo de 2019, señala que “*(...) el plano análogo, así como el archivo magnético (en formato dwg) del desarrollo VILLAS DE CHICALÁ son aceptables, se ajustan a la georreferenciación de la información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC de la Secretaría de Planeación y por lo tanto se emite CONCEPTO DE ACEPTACIÓN CARTOGRÁFICA FAVORABLE*” .

Que la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, mediante memorando No. 3-2019-21058 del 10 de septiembre de 2019, adelantó el estudio vial al plano del desarrollo “*Villas de Chicalá*”, en el cual informó lo siguiente:

“(...) Previo al estudio y dada la existencia de vías de ancho menor a 6 metros (Calle 56A Sur), se presentan dos opciones de estudio vial, de acuerdo con los lineamientos informados por la EAAAB en el radicado SDP 1-2019-26003

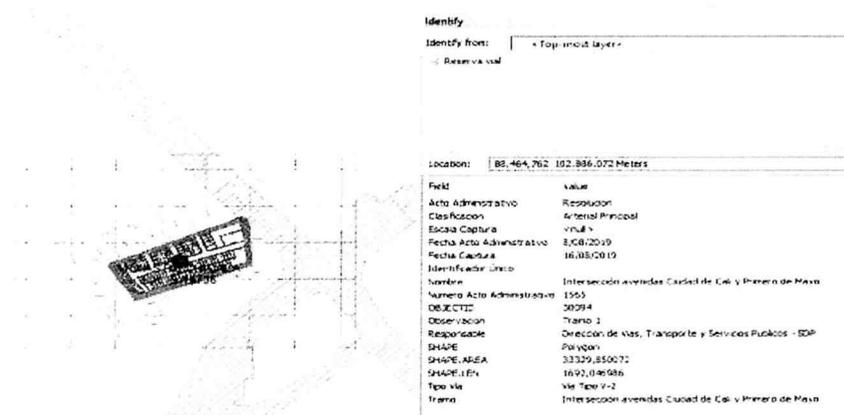
(...) en este sentido, es la DLMIB la que deberá elegir, (...) la opción con la cual adoptará la legalización del Desarrollo.

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 23 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

“(…) **MALLA VIAL ARTERIAL:**

Intersección Avenidas Ciudad de Cali y Primera de Mayo: El trazado obedece a lo establecido en la Resolución SDP 1565 de 2019, de acuerdo con la información contenida en la BDGC (Trazado y tipología tomados de la cobertura “Reserva_Vial” de la BDGC), así:



Fuente: Cobertura Reserva vial (Color naranja)
Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB - Lindero en color rojo)

(…)

MALLA VIAL LOCAL:

- **Calle SIN NOMENCLATURA VIAL, frente al Desarrollo en estudio:** Via tipo V9 de ancho mínimo 10 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio.
- **Calle 55A Sur, al interior del Desarrollo en estudio:** Peatonal de mínimo 6 metros de ancho entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio.
- **Calle 55B Sur, al interior del Desarrollo en estudio:** Peatonal de ancho variable (Entre 6.5 y 7 metros) entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio.
- **Calle 56 Sur, al interior del Desarrollo en estudio:** Peatonal de mínimo 6.7 metros de ancho entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio.
- **Calle 56A Sur, al interior del Desarrollo en estudio:** Peatonal de mínimo 6 metros de ancho entre líneas de demarcación. El trazado vial genera retroceso sobre los lotes del Desarrollo en estudio.

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 24 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

- **Carrera SIN NOMENCLATURA VIAL, al interior del Desarrollo en estudio:** Peatonal de ancho inferior a 8 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio.
- **Carrera 86A, frente al Desarrollo en estudio:** Vía tipo V9 de ancho mínimo 8 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio. (...)

NOTA:

- En caso que la DLMIB escoja la opción 1, el plano que adopte la legalización deberá contener una nota que indique que el ancho mínimo de vía de la Calle 56A Sur, obedece a requerimientos de la norma de la EAAAB y a los demás aspectos que su Despacho considere pertinentes.



Mediante radicado n.º. 3-2020-07160 del 26 de marzo de 2020, la DVTSP reitera que el estudio vial es el enviado a la DLMIB mediante memorando 3-2019-21058 de 10 de septiembre de 2019.

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

5.1. Norma urbanística aplicable.

Que por su localización el desarrollo “Villas de Chicalá” se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 y en razón a su ubicación por la Unidad de Planeamiento Zonal n.º. 84 Bosa Occidental, reglamentada por el Decreto Distrital 408 de 2004.

Que mediante el Decreto Distrital 408 de 2004, se adoptaron las Planchas números 1 de 3 “Estructura Urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal”, 2 de 3 “Sectores Normativos y ficha de

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 25 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

usos correspondiente”, y 3 de 3 “*Plano de Plusvalía*”, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que según la Plancha n.º. 2 de 3, “*Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente*” de la UPZ 84 Bosa Occidental el desarrollo se ubica en el Sector Normativo No. 2, Área de Actividad, Área Urbana Integral, Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios, Tratamiento Desarrollo.

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

Que en este sentido, el artículo 299 denominado “Instrumentos Normativos” del Decreto Distrital 190 de 2004, señala que: “*Las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan*”.

Que en la visita a terreno y en el estudio urbanístico realizado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios se pudieron constatar las condiciones urbanísticas del desarrollo. Esto se encuentra registrado en el estudio urbano que hace parte integral de la presente resolución, conforme lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que así mismo, de la visita a terreno y elaboración del estudio urbano, realizado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, se pudo constatar que el desarrollo “*Villa de Chicalá*”, presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad de 2071.10 M2.

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

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 26 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Que debido a las características urbanísticas del desarrollo con déficit de soportes urbanos se concluye que al desarrollo “*Villas de Chicalá*” le es aplicable la modalidad complementaria del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

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

Que de acuerdo con lo anterior, el desarrollo “*Villas de Chicalá*” es objeto de legalización y se le debe aplicar el tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y le serán aplicadas las disposiciones de los artículos 295 y 385 del citado Decreto, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecua a las características físicas del desarrollo.

5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía.

Que en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004), el desarrollo *Villa de Chicalá* no ha sido objeto de reglamentación bajo ninguno de los instrumentos de planeación (Plan Parcial, Plan Zonal o UPZ), por lo tanto, la norma vigente para el desarrollo es la establecida en el presente estudio urbanístico con base en la UPZ y el POT, en el entendido que es la norma aplicable para efectos de alguna actuación urbanística.

Por lo tanto, no autoriza un incremento en el aprovechamiento del suelo, que permita suponer un desarrollo potencial mayor que redunde en la generación de beneficios que den derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Que al desarrollo Villas de Chicalá le aplica el Tratamiento de Mejoramiento Integral modalidad complementaria de conformidad a los artículos 299 y 300 del decreto Distrital 190 de 2004.

Que de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017 “*Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo*

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Distrital 682 de 2017”, compilatorio de los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, en las áreas incluida en el Tratamiento de Mejoramiento Integral no se configura hecho generador de participación en plusvalía por mayor edificabilidad. En consecuencia, la presente resolución no configura hecho generador de plusvalía

5.3. Estudio urbanístico final

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, realizó un taller virtual por el aplicativo Google meet, informativo con la comunidad en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final, según consta en “Relatoría” de fecha 19 de junio de 2021; taller en el cual de manera verbal se atendieron inquietudes planteadas por la comunidad.

Que a su vez entre los días 21 de junio al 6 de julio del 2021 se fijó en la página web de la entidad un aviso informando el lugar, fecha y el horario de consulta del estudio urbanístico final del desarrollo “*Villas de Chicalá*”, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones.

6. Publicación y participación ciudadana

Que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de proyectos de actos administrativos - LEGALBOG del 23 de junio al 30 de junio 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 no se presentaron observaciones por parte de los ciudadanos.

7. Régimen de Transición Decreto Distrital 555 de 2021 y otros aspectos

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

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 28 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

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

Que teniendo en cuenta que la legalización del barrio “*Villas de Chicalá*” fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado No. 1-2019-19121 del 27 de marzo de 2019, en consecuencia, el presente acto administrativo se adoptaría en aplicación del régimen de transición previsto en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

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

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

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

ambiental. De esta manera, el ordenamiento territorial determina y se articula con las funciones policivas de los alcaldes y de los gobernadores.

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

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

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

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

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

**CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES**

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2020 Pág. 30 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 1º. Legalización del desarrollo y aprobación del plano. Legalizar el desarrollo “*Villas de Chicalá*”, ubicado en la Localidad n.º. 07 - Bosa y adoptar el Plano n.º. B278/4-08, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m ²)	%
ÁREA BRUTA	8284.43	100,00
ÁREA UTIL	5910.97	71.35
ÁREAS DE CESIÓN	2373.46	28.65
Nº. MANZANAS	6	
Nº. PREDIOS	97	

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Cartografía, que efectúe la incorporación del Plano n.º. B278/4-08 en la Base de datos Geográfica Corporativa - BDGC, de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

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

CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 2º. Estructura Básica. Se encuentra identificada en la Plancha 1 de 3 “*Estructura Urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal.*” del Decreto Distrital 408 de 2004, en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial.

Artículo 3º. Suelo de Protección. En el área delimitada del desarrollo “*Villas de Chicalá*” no se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección.

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 31 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

3.1. Estructura Ecológica Principal. En el área delimitada del desarrollo “*Villas de Chicalá*”, no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico ambiental remitido por la Secretaría Distrital de Ambiente en el oficio n.º. 2018EE311514 del 28 de diciembre de 2018.

3.2. Zonas de Alto Riesgo no Mitigable. De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER –, mediante los conceptos técnicos CT n.º. 8538 del 29 de enero de 2019 y n.º. CT-8897 Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8538 del 29 de enero de 2019, cuya vigencia fue confirmada mediante oficio n.º. 2021EE12722 del 24 de septiembre de 2021, concluyó que desde el punto de vista de riesgos, es procedente legalizar la totalidad del área donde se localiza el desarrollo “*Villas de Chicalá*”.

Los predios que conforman el desarrollo “*Villas de Chicalá*” y las entidades públicas respectivas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el mencionado concepto técnico.

Artículo 4º. Estructura funcional y de servicios. Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y de Servicios son: Sistema de Movilidad, Sistema de Equipamientos Urbanos, Sistema de Espacio Público Construido y Sistemas Generales de Servicios Públicos. En el ámbito del desarrollo “*Villas de Chicalá*”, se encuentra lo siguiente:

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

4.1.1 Malla Vial Arterial. En el desarrollo “*Villas de Chicalá*” no se han constituido reserva para vías pertenecientes a la malla vial arterial.

4.1.2. Malla Vial Local. El trazado de la malla vial local se encuentra señalado en el Plano n.º. B278/4-08, constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público, cuya área total corresponde a 2373.46 m².

4.2. Sistema de espacio público construido: Espacios peatonales

4.2.1 Localización y Definición. Es el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 32 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

En el desarrollo “*Villas de Chicalá*”, la localización y las áreas de cesión se identifican en el plano n.º. B278/4-08 que forma parte integral de este acto administrativo. Adicionalmente, este desarrollo no posee áreas de cesión para zonas verdes.

4.3. Sistemas Generales de Servicios Públicos. Para efectos de la presente Resolución, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, CODENSA, ETB y GAS NATURAL, para la prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo “*Villas de Chicalá*” de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos y que se relacionan en la parte considerativa de la presente resolución.

Parágrafo 1. De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en el Oficio de la EAAB-ESP Concepto Técnico No. 3531003-S-2022-115234 del 2 de mayo de 2022, 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 los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 5º. Zonificación y Tratamientos. La zonificación y tratamientos al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “*Villas de Chicalá*” son los siguientes:

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA APLICABLE
--------	-------------------	------	-------------	--------------	-----------------

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 33 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	Desarrollo Villas de Chicalá	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto Distrital No. 408 del 23 de diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ 84, Bosa Occidental.
---	-------------	--	--	------------------------------	--

Artículo 6º. Usos y estacionamientos. El régimen de usos permitidos son los que se describen en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas correspondientes.

Así mismo, con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 los usos planteados para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la UPZ n.º. 84 Bosa Occidental para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento.

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

• **USO PRINCIPAL**

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

• **USO COMPLEMENTARIO**

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

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 34 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Comercio vecinal B Tiendas de barrio y locales no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C-9,14-A	-----	-----
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios alimentarios	Comidas rápidas			C-9,14-A	1x120 m2	1x120 m2
Servicios profesionales técnicos especializados	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remotadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C-9,14-A	-----	-----
Servicios de comunicación y entretenimiento masivos	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C-14-A	-----	-----

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

• **USO RESTRINGIDO**

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)	
INDUSTRIAL						
Industria	INDUSTRIA	R-1,14 A,22			1x120 m2 de construcción	1x300 m2 de construcción
SERVICIOS PERSONALES						
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
Servicios de parqueadero	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas Estacionamientos en superficie	R-8,12,15,21,22			-----	-----
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO						

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. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 35 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Servicios técnicos especializados	ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.		R-1,9,15, 22		1x100 m2	1x200 m2
-----------------------------------	---	--	--------------	--	----------	----------

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

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

1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con los requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.
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.
21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial
22. Sobre vía vehicular

NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos

Estacionamientos para vivienda

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
Unifamiliar bifamiliar y vivienda compartida	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.	Privados:	1 x 8 viviendas
		Visitantes:	1 x 18 viviendas
Multifamiliar	Zonas de comercio aglomerado. (1)	Privados:	1 x 6 viviendas

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

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

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 36 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Estacionamientos para servicios personales, empresariales y del alto impacto.

Escalas metropolitana, urbana y zonal

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

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

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

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

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

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

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2020 Pág. 37 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

7.2. Exigencia. Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m² de área construida y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes; deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en las proporciones y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

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

7.3. Destinación.

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

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

8.1. Etapas de Desarrollo Constructivo para el Reconocimiento y la Expedición de Licencias de Construcción. En primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la correspondiente

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 38 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

licencia, bien sea para acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes, o para obtener licencia de construcción en sus diferentes modalidades, de la siguiente manera:

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

8.2. Normas para los Elementos Relacionados con el Espacio Público

Voladizo	<ul style="list-style-type: none"> Se permite con una dimensión máxima de 0,60 metros a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada. Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, cuando este supere los 0,60 metros sin superar 0,80 metros. No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas. Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.
Paramento	<ul style="list-style-type: none"> Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

8.3. Alturas. Con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 las alturas permitidas para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la UPZ No. 84 Bosa Occidental para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbanístico.

Para todo el desarrollo, así se hayan identificado viviendas con 4 y 5 pisos de altura, de conformidad con la norma del Decreto 080/16 no es posible la asignación de mas de tres pisos de altura, por los anchos de vías con que cuenta el desarrollo inferior a 12 metros de ancho y por la proximidad de las líneas de energía en las edificaciones.

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 39 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Las alturas permitidas para el desarrollo son las siguientes:

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m ²	Igual o mayor a 120 m ² y menor a 240 m ²	Mayor a 240 m ²
I. Menor de 12 m.	3 Pisos		
Nota 1. Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5 mts desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas.			

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

TIPO	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120m ²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2 con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m ²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
B	Predios con áreas menores a 120m ²	Iluminación natural mediante ventana, claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m ²	
C	Predios con áreas menores a 120m ² .	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2 con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m ²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
D	Predios con áreas menores a 120m ²	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6.00 m2, con un lado menor de 2.00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m ²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 40 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

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

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

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

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

Artículo 9º. Normas Arquitectónicas.

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

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

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

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

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

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 41 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

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

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

9.4 Sótanos y Semisótanos. No se permiten.

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

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

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

CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES, CONDICIONES DE ESPACIO PÚBLICO Y ZONAS COMUNALES Y EFECTOS DERIVADOS DE LA LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO.

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

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

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

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2020 Pág. 42 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

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.

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

Área Total Desarrollo	Suelo Protección	Área neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. lotes
8284.43 m ²	0.0	8284.43 m ²	2071.10 m ² (25%)	0.0 m ²	2071.10 m ² (25%)	97

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

11.4 Acta de recibo o de toma de posesión de las zonas de cesión destinadas al uso público

La incorporación de las áreas de cesión destinadas al uso público al inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, delimitadas en el Plano Urbanístico n.º B278/4-08, 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 el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP; o en su defecto mediante acta de toma de posesión levantada por el Distrito en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, en los términos del artículo 20 de la Ley 2044 de 2020.

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

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 43 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

Parágrafo. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano n.º B278/4-08 en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 12º. -Participación en la plusvalía: Que en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004), el desarrollo *Villa de Chicalá*, no ha sido objeto de reglamentación bajo ninguno de los instrumentos de planeación (Plan Parcial, Plan Zonal o UPZ), por lo tanto, la norma vigente para el desarrollo es la establecida en el presente estudio urbanístico con base en la UPZ y el POT, en el entendido que es la norma aplicable para efectos de alguna actuación urbanística.

Por lo tanto, no autoriza un incremento en el aprovechamiento del suelo, que permita suponer un desarrollo potencial mayor que redunde en la generación de beneficios que den derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

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

CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 13º. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del estudio urbanístico del desarrollo “*Villas de Chicalá*”, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

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

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 44 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

13.2. Mejoramiento y condiciones de redes 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 trata el artículo 365 de la Constitución Política y el artículo 134 de la Ley 142 de 1994 y demás normas aplicables.

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

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, *dado* que el desarrollo “*Villas de Chicalá*” presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 2071.10 m². Por tanto, se deberán adelantar acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit.

13.4 Acciones de control urbano. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, y 140 de la Ley 1801 de 2016 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 Bosa, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

13.5. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano n.º. B278/4-08 del desarrollo “*Villas de Chicalá*” en concordancia con el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

13.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático – IDIGER. Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en los conceptos

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 45 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

técnicos CT n.º. 8538 del 29 de enero de 2019 y n.º. CT-8897 Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8538 del 29 de enero de 2019, cuya vigencia fue confirmada mediante oficio n.º. 2021EE12722 del 24 de septiembre de 2021, por parte de los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización.

Parágrafo. Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los Planes de Desarrollo y tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las mismas.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 14º. Efectos de la legalización La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto 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 y a las contenidas en las normas nacionales y distritales aplicables a la materia especialmente las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, sus decretos reglamentarios y demás normas sobre la materia.

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

Parágrafo 1. Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, según sea aplicable, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, en sus diferentes modalidades, ante las autoridades competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 265 de 2020, o el que lo modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo 2. Las normas urbanísticas sobre usos, edificabilidad, tratamiento y demás necesarias para la resolución de solicitudes de reconocimiento y/o licenciamiento urbanístico

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

contenidas en la presente resolución, tendrán una vigencia de tres (3) años a partir de la ejecutoria de este acto administrativo, salvo que el interesado manifieste ante el Curador Urbano su voluntad expresa de acogerse a las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021, dentro de este período de tiempo. Una vez vencido el término indicado, las normas urbanísticas aplicables serán las contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su reglamentación o la normas que lo modifique, adicione o sustituya.

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

Artículo 15º. Efectos de la legalización. La expedición de la presente Resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto de legalización; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

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

Artículo 16º. Notificación, comunicación y publicación. La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD, al responsable del trámite y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos del artículo 32 del Decreto Distrital 476 de 2015 y de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – Car, a la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP, a la Alcaldía Local de Bosa y a la Inspección de Policía de la localidad de Bosa.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con

Continuación de la Resolución No. 1650 de 25 JUL 2023 Pág. 47 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Villas de Chicalá, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital se aprueba el Plano n.º. B278/4-08 y se dictan otras disposiciones”.

la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 17º. Vigencia y Recursos. La presente Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 – Código Administrativo y de lo Contencioso - Administrativo.

Dada en Bogotá D.C.,

NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

FELIPE JIMÉNEZ ÁNGEL
Secretario Distrital de Planeación

Aprobación Técnica: Margarita Rosa Caicedo Velásquez - Subsecretaria de Planeación Territorial
Gabriele Murgia - Arquitecto Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial
Giovanni Perdomo Sanabria - Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial

Revisión Técnica: Tatiana Valencia Salazar - Directora de Desarrollo del Suelo
Dayana Esperanza Higuera Cantor - Subdirectora de Mejoramiento Integral
María Constanza Flórez Mora. Abogada Contratista SDP - Abogada Contratista Subdirección de Mejoramiento Integral

Revisión Jurídica: German Aranguren Amaya- Subsecretario Jurídico
Diana Milena Díaz - P.E. Subsecretaria Jurídica
Lorena Pardo Peña- Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos
Nataly Valentina Agudelo Riveros- P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectaron: María Constanza Flórez Mora. Abogada Contratista SDP
Mónica Andrea Rivera Ángel. Arquitecta- Subdirección de Mejoramiento Integral

