

RESOLUCIÓN No. 1976 DE 08 SEP 2023

()

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

Que 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 “*La Portada II Sector*”, 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 “*La Portada II Sector*” fue presentada por la Secretaría Distrital de Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicación n° 1-2018-72406 del 13 de diciembre de 2018, en consecuencia, le son

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 2 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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

Que los procedimientos aplicables para la legalización de los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por el Decreto Distrital 165 de 2023, no obstante, 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 13 de mayo 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 La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 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 “*La Portada II Sector*” cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Hábitat de fecha 10 de mayo de 2018, 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 “*La Portada II Sector*”

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n°. 1-2018-72406 del 13 de diciembre de 2018, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad de Bosa.

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 4 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 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 n°. 1120 del vuelo 110010002208022009 del 8 de febrero de 2009, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “*La Portada II Sector*”, en dicha fecha.
- 2.3 Acta suscrita el 14 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 “*La Portada II Sector*”.
- 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 mayo de 2017 y del 3 de mayo de 2019, respectivamente, concluyendo que el desarrollo “*La Portada II Sector*”, 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 “*La Portada II Sector*”, en consecuencia, expidió Auto del 13 de mayo 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 a los siguientes ciudadanos:

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023

Pág. 5 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO MATRÍCULA INMOBILIARIA
Blanca Alicia Ruiz de Redondo	Escritura Pública No. 6723 del 26 de junio de 1992, ante la Notaria 27 del círculo de Bogotá	50S-40108217
Ana Mercedes Castillo de Piza	Escritura Pública No. 14196 del 26 de octubre de 1992, ante la Notaria 27 del Círculo de Bogotá	50S-40125915
Luis Jorge Torres Zorro	Escritura Pública No. 6721 del 26 de junio de 1992, ante la Notaria 27 del Círculo de Bogotá	50S-40108216
Víctor Julio Garzón Salcedo	Escritura Pública No. 1583 del 24 de mayo de 1972, ante la Notaria 14 del Círculo de Bogotá	50S-813232
Rosalba Irene Garzón Martínez	Escritura 672 del 26 de junio de 1982 ante la Notaria 27 de Bogotá	50S-40125914

3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados

Que a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación citó 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	Nota de Entrega
2-2019-32367 del 24 de mayo de 2019	74749282	Blanca Alicia Ruiz de Redondo	CL 7A 74 04 IN 7 AP 301	Entregado en fecha 28 de mayo del 2023
2-2019-32370 del 24 de mayo de 2019	74749285	Ana Mercedes Castillo de Piza	CL 2 31 38	Entregado en fecha 28 de mayo del 2023
2-2019-32368 del 24 de mayo de 2019	74749283	Luis Jorge Torres Zorro	CL 57C SUR 88G 01	“devolución - intento de entrega”, por lo que no fue posible entregar el oficio antes referido.

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 6 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

Que tanto en el estudio jurídico, como en el expediente urbanístico, no se encontró la información sobre la dirección de residencia del señor Víctor Julio Garzón Salcedo y la señora Rosalba Irene Garzón Martínez, a efecto de comunicarles sobre el proceso de legalización, para que compareciesen, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos.

Que 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 24 de mayo de 2019. En dicha publicación se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que así mismo, se fijó un aviso de comunicación mediante publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, entre el 25 de octubre al 9 de noviembre de 2021, en el cual se informó a los propietarios del predio de mayor extensión del desarrollo “*La Portada II Sector*”, que se adelantaba el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberían hacerse parte dentro del mismo

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, mediante radicado n°. 1-2019-39617 del 12 de junio de 2019, la Secretaría Distrital de Planeación recibió solicitud de la señora Blanca Alicia Ruiz de Redondo, identificada como propietaria en mayor extensión del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40108217, para que se desvinculara su nombre y número de cédula de cualquier circunstancia o acto administrativo que la relacione con el proceso de legalización del desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad de Bosa.

Que mediante oficio n°. 2-2019-43657 del 4 de julio de 2019, la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la señora Blanca Alicia Ruiz de Redondo, identificada con cédula de ciudadanía n°. 20.142.602 de la siguiente manera: “*Sobre el particular le comunicamos que el expediente y plano de loteo del desarrollo La Portada II Sector fue presentado, ante esta Secretaría, por la Secretaria (sic.) Distrital del Hábitat para iniciar proceso de legalización. Dentro del expediente presentado figura que según el folio 050S40108217, usted se tiene identificada como propietaria del predio de mayor extensión. Dado lo anterior y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y demás artículos de normas concordantes, en aplicación de lo dispuesto por el*

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023

Pág. 7 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

artículo 2.2.6.5.2.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se le debe informar sobre el proceso que se adelanta para el trámite de legalización Urbanística del Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la Localidad de Bosa, desarrollado y/o constituido sobre el predio con matrícula inmobiliaria 050S40108217”.

Que, una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, el resto de los propietarios de los predios de mayor extensión y los terceros determinados e indeterminados, no se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo “La Portada II Sector”, por lo tanto, no se presentaron más 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 La Portada II Sector							
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios							
EAB –ESP- Oficio: 3531003-S- 2022-027803 Fecha: 04 de febrero del 2022	La Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá mediante concepto 3531003-S-2022-027803 de 4 febrero de 2022 señaló:						
	“(…) VIABILIDAD DE SERVICIOS Y DATOS TECNICOS						
	<table><tr><td>LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO</td><td colspan="2">Ubicado entre la KR 88F BIS a la KR 89 y sobre la CL 57C SUR / Localidad de Bosa / Zona 5.</td></tr><tr><td>AREA UTIL DEL PREDIO</td><td>2410,12 m²</td><td>26 viviendas</td></tr></table>	LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	Ubicado entre la KR 88F BIS a la KR 89 y sobre la CL 57C SUR / Localidad de Bosa / Zona 5.		AREA UTIL DEL PREDIO	2410,12 m²	26 viviendas
	LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	Ubicado entre la KR 88F BIS a la KR 89 y sobre la CL 57C SUR / Localidad de Bosa / Zona 5.					
	AREA UTIL DEL PREDIO	2410,12 m²	26 viviendas				
La presente Viabilidad de Servicios, se expide bajo Decreto 476 de 2015 “(…) El cual en el CAPITULO III. DE LAS FUNCIONES EN EL TRAMITE DE LEGALIZACION URBANISTICA, Artículo 14. Funciones del Comité Técnico de Legalización y Regularización de Barrios. Parágrafo 2°. “Las empresas de servicios públicos y entidades integrantes del comité, contarán con un mes (1) para expedir los conceptos técnicos, viabilidad de prestación de servicios públicos y áreas con restricciones urbanísticas, requeridos para determinar la viabilidad de la legalización y regularización urbanística de barrios”, por lo tanto, constituye autorización para presentar los diseños y NO CONSTITUYE AUTORIZACION para la construcción de redes de acueducto y alcantarillado.							
DATOS TÉCNICOS PARTICULARES A continuación, se informa que el predio referido, según la localización enviada, tiene como coordenada del punto medio la siguiente:							

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 8 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

Plancha 227-IV-D-20 de Acueducto
Plancha H-62 de Alcantarillado

Norte(x) = 88.500
Este (y) = 102.450

El desarrollo LA PORTADA II SECTOR, 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 CONSTRUIDAS 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-033 y NS-085.

DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (corredor libre) (m)
0 < 16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7
16 < 24	Hasta 2.0	3.9	7.7
	Más de 2.0	4.8	9.6
24 < 30	Hasta 2.5	4.3	9.6
	Más de 2.5	5.3	11.5
30 < 48	Hasta 3.0	5.8	11.5
	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

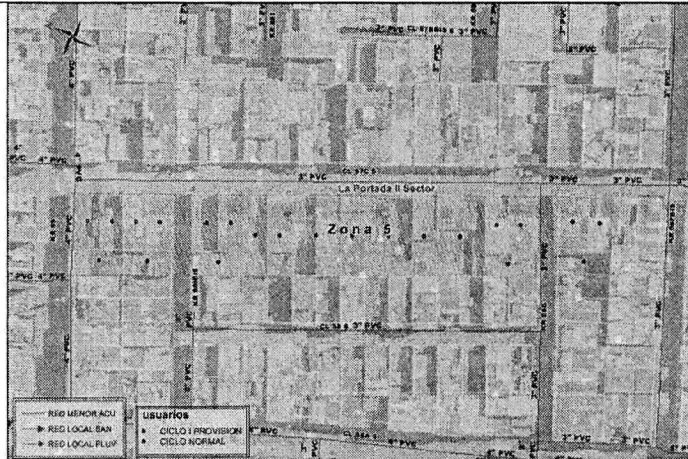
Tabla Ancho de áreas libres propuesto para actividades y actividades de tuberías NS-139 vigente 2022

A continuación, se presenta el inventario de redes del servicio de acueducto y alcantarillado existentes:

Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Acueducto	1	Ø3" y Ø6" CSR	Existente por el costado Occidental sobre la TV 87 desde la CL 69A BIS sur hasta la CL 69A sur.
	1	Ø4" PVC	Existente por el Costado sur sobre la CL 69A sur desde la KR 67B hasta la TV 87
	1	Ø4" PVC	Existente por el costado Oriental sobre la KR 87B desde la CL 69A BIS sur hasta la CL 69A sur.
	1	Ø4" y Ø6" PVC	Existente por el costado sur y norte sobre la CL 69A BIS sur desde la KR 87 hasta la KR 87A

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”



UBICACIÓN OFICIAL REDES DE ACUEDUCTO— FUENTE: SIGUE EAAB

Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Alcantarillado Sanitario	3	NA	No existe red oficial obre la CL 57C SUR desde la KR 89 hasta la KR 88F BIS.
	1	Ø16" CSR	Red oficial sur sobre la KR 89.
	3	NA	No existe red oficial sobre la KR 88G.
	3	NA	No existe red oficial sobre la KR 88I BIS
Alcantarillado Pluvial	3	NA	No existe red oficial obre la CL 57C SUR desde la KR 89 hasta la KR 88F BIS.
	3	NA	No existe red oficial sobre la KR 89.
	3	NA	No existe red oficial sobre la KR 88G.
	3	NA	No existe red oficial sobre la KR 88I BIS

*(1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada) *(CR: concreto reforzado / CS: concreto simple)



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

ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL Y RIESGO

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 10 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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), en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas.

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 del hábitat, en donde conste que las obras fueron ejecutadas por el interesado y recibidas a satisfacción por la entidad correspondiente.

L(sic) responsabilidad por el daño que pueda causarse por la materialización del riesgo publico derivado de la no implementación de las medidas de mitigación o prevención, es de quien adelanta la actividad que da a lugar a el. 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 Secretaría Distrital de Ambiente los permisos respectivos, según sea el caso.

POSIBILIDADES DE CONEXIÓN A REDES OFICIALES Y LINEAMIENTOS TECNICOS.

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.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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

ALCANTARILLADO SANITARIO

Para el drenaje de las aguas residuales el desarrollo LA PORTADA II SECTOR deberá tener en cuenta lo siguiente:

- *El predio se ubica en la Unidad de Gestión de alcantarillado 489 (Tunjuelo-Interceptor San Bernardino), se localiza red oficial de Ø16” en CSR sobre la KR 89. Para la conexión y adecuada prestación del servicio a la totalidad de predios se deberá diseñar y construir las redes por los tramos viales 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.*
- *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 terreno 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).*

De conformidad con la normatividad vigente, 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 de Planeación Distrital; la EAAB y verificada la

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 12 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

delimitación del lote que conforma la solicitud, se determinó que no se encuentra dentro de la ZMPA definida para algún cuerpo de agua. Verificadas las demás afectaciones por SINUPOT se determina que El predio:

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

ALCANTARILLADO PLUVIAL

Para el drenaje de las aguas lluvias del desarrollo LA PORTADA II SECTOR, se deberá considerar lo siguiente:

- No existe red sobre los tramos viales que colindan con el desarrollo, por consiguiente, para el correcto funcionamiento del sistema pluvial se deberá evaluar la capacidad hidráulica y estructural de las redes pluviales mas 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 existentes mas 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, páralo 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”.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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:

$$\text{Este} = 88.500 / \text{Norte} = 102.450$$

C1	X0	C2	
2032,93613	21,8	-1,02033	3 AÑOS
2170,29757	19,6	-1,00812	5 AÑOS
2423,98547	18	-1,00111	10 AÑOS
3072,75694	17,8	-1,01589	25 AÑOS

Norma NS-O85

$$I = C1(D+X0)^{C2}$$

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.

ACUEDUCTO

Para el suministro del desarrollo LA PORTADA II SECTOR, de la Localidad de Bosa, se deberá tener en cuenta:

- El barrio hace parte de la Unidad operativa 50110301, cuenta con redes sobre la KR 89 y CL 57C, para la conexión y adecuada prestación del servicio a la totalidad de predios se deberá diseñar y construir la red por la extensión del tramo vial KR 88I BIS que carece de infraestructura.
- Comercialmente se tiene la existencia de 33 suscriptores, con facturación en Ciclo Normal con redes oficiales. De los 26 lotes se tiene la siguiente relación de suscriptores así:

CTA_CTO	TRAMO	PLAC A	ESTRAT O	SERVICIO	NORTE	ESTE
12531481	CL 57C SUR 88G	35	2	CICLO NORMAL	103524	87515
12531480	CL 57C SUR 88G	35	2	CICLO NORMAL	103524	87515
11890442	CL 57C SUR 88F	51	2	CICLO NORMAL	103494	87533

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 14 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

11705970	CL 57C SUR 88F	55	2	CICLO NORMAL	103500	87531
11211524	CL 57C SUR 88G	07	2	CICLO NORMAL	103511	87524
11216647	CL 57C SUR 88G	15	2	CICLO NORMAL	103517	87522
10943801	CL 57C SUR 88G	35	2	CICLO NORMAL	103524	87515
11894337	CL 57C SUR 88G	73	2	CICLO NORMAL	103576	87493
11317712	CL 57C SUR 88G	75	2	CICLO NORMAL	103582	87491
11317731	CL 57C SUR 88I	13	2	CICLO NORMAL	103598	87483
11560497	CL 57C SUR 88G	41	2	CICLO NORMAL	103532	87511
11719291	CL 57C SUR 88G	49	2	CICLO NORMAL	103540	87507
11184012	CL 57C SUR 88G	61	2	CICLO NORMAL	103564	87496
11556888	CL 57C SUR 88G	71	2	CICLO NORMAL	103576	87493
11317704	CL 57C SUR 88G	73	2	CICLO NORMAL	103576	87493
11894335	CL 57C SUR 88G	73	2	CICLO NORMAL	103576	87493
11317723	CL 57C SUR 88I	13	2	CICLO NORMAL	103598	87483
11317738	CL 57C SUR 88I	21	2	CICLO NORMAL	103603	87481
11161019	CL 57C SUR 88I	27	2	CICLO NORMAL	103609	87478
12404068	CL 57C SUR 88G	67	2	CICLO NORMAL	103570	87493
11357927	KR 88I BIS 57C SUR	13	2	CICLO NORMAL	103592	87486
11647245	KR 88I BIS 57C SUR	20	2	CICLO NORMAL	103575	87483
11203368	KR 89 57C SUR	20	2	CICLO NORMAL	103602	87470
11652174	KR 88G 57C SUR	18	2	CICLO NORMAL	103493	87523
11652173	KR 88G 57C SUR	19	2	CICLO NORMAL	103510	87514
12409902	CL 57C SUR 88G	53	2	CICLO NORMAL	103548	87503
11647242	KR 88I BIS 57C SUR	19	2	CICLO NORMAL	103591	87475
10943826	CL 57C SUR 88G	67	2	CICLO NORMAL	103570	87493
12380942	CL 57C SUR 88G	53	2	CICLO NORMAL	103548	87503
10911445	CL 57C SUR 88G	59	2	CICLO NORMAL	103556	87500
10943807	CL 57C SUR 88I	05	2	CICLO NORMAL	103592	87486
12403958	CL 57C SUR 88G	67	2	CICLO NORMAL	103570	87493
11647248	KR 88I BIS 57C SUR	19	2	CICLO NORMAL	103591	87475

- 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 mantenimiento será exclusivamente responsabilidad del beneficiario
- 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.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

	• Las redes mencionadas deben ser verificadas en terreno y si hay diferencia con el Catastro de Redes deberán incluirse en el diseño y construcción correspondiente, enmallando a las redes existentes.
CODENSA Comunicación n.º: 07216300 Fecha: 20 de noviembre de 2018	Mediante comunicación n° 07216300 del 20 de noviembre de 2018 CODENSA indica lo siguiente para el desarrollo: <i>“(...) La Portada II Sector de la localidad de Bosa; al respecto nos permitimos informar, que una vez cruzada la información contenida en nuestro sistema con los planos suministrados por ustedes, se puede conceptuar que no existe afectación por líneas de alta tensión en ninguno de los mencionados asentamientos.</i> <i>Dado lo anterior, CODENSA cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica a los asentamientos (...) La Portada II Sector de la localidad de Bosa. (...)”</i>
ETB Oficio: GRD-EGC 1969 – 2018 Fecha: 30 de noviembre de 2018	Mediante oficio n° GRD-EGC 1969 - 2018 del 30 de noviembre de 2018 la Empresa de Teléfonos de Bogotá indica lo siguiente para el desarrollo: <i>“(...)”</i> - Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizara el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor – Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST). - El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL – en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018. - ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital. - La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (...)”
GAS NATURAL	Mediante el oficio n° 10150224-835-2018 del 8 de noviembre de 2018, la empresa Gas Natural Fenosa S.S. E.S.P señala lo siguiente para el desarrollo:

Continuación de la Resolución No. 1976 de 09 SEP 2023 Pág. 16 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

Oficio: 10150224-835- 2018 Fecha: 8 de noviembre de 2018	<i>“(…) Gas Natural Fenosa S.S. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</i> <table><tr><td>DESARROLLO</td></tr><tr><td>La Portada II Sector</td></tr></table> <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, 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> <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. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P. en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (art. 229, decreto 190 de 2004)</i> <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> <i>“(…) El presente certificado (...) se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m3/h por unidad de vivienda”. (...)”</i>	DESARROLLO	La Portada II Sector
DESARROLLO			
La Portada II Sector			

4.2. Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, allegó el concepto técnico n°. CT- 8275 del 26 de diciembre de 2017, mediante oficio n°. 2018EE434 del 17 de enero de 2018 para el desarrollo “La Portada II Sector”, en el cual concluyó:

“(…) 10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

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.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundación por desbordamiento del desarrollo La Portada II Sector, encontrando que desde el punto de vista de riesgo se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo, y, para evitar que dichas condiciones se deterioren, recomienda la implementación de medidas para el mejoramiento del sector bajo adecuados lineamientos técnicos.

En el área del desarrollo La Portada II Sector, la amenaza presenta un nivel inferior al nivel considerado como bajo, ante eventos de inundación por desbordamiento del río Tunjuelo, teniendo en cuenta la zonificación de amenaza establecida, de acuerdo a la evaluación realizada de los modelos hidráulicos que soportan la revisión de las obras y medidas de mitigación que ha adelantado la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, como la encargada de ejecutar las obras de la adecuación hidráulica del río Bogotá a cargo del Fondo para las inversiones Ambientales en la Cuenca del río Bogotá – FIAB y de las obras de control crecientes en el cauce y orillas del río Tunjuelo ejecutadas por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP

*En el análisis de riesgo se definió que el desarrollo **La Portada II Sector** se encuentra en una zona que presenta actualmente condiciones de riesgo en un nivel inferior al riesgo bajo ante eventos de inundación por desbordamiento del río Bogotá y Tunjuelo.*

Considerando que las medidas estructurales implementadas reducen el riesgo mas no lo eliminan y teniendo en cuenta las características morfológicas del terreno aferente al río Bogotá, la CAR y las EAB-ESP deberán contar con los análisis de riesgo respectivos, para garantizar que no se presentaran cambios negativos en la condición de amenaza. Estos análisis están enmarcados de acuerdo con la Ley 1523 de 2012, en sus artículos 38 y 42; donde se debe considerar los posibles efectos de eventos naturales sobre la infraestructura expuesta por falla de las obras de adecuación hidráulica, ya se trate de origen natural o antrópico, y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia. Con base en estos análisis se deben diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencias.

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

- Dado que el drenaje pluvial de las localidades ribereñas de la ciudad depende de un sistema de bombeo soportado por medio de plantas elevadoras que descargan el río Bogotá, se debe tener especial cuidado con la operación y mantenimiento estas áreas, debido a la posibilidad de inundación, por lo cual se recomienda a la EAB-ESP contar con los análisis de riesgo respectivos en el marco de la Ley 1523 de 2012, en especial lo dispuesto en sus artículos 38 y 42; donde se debe evaluar la necesidad de contar con redundancia de los sistemas de bombeo y suministro de energía, entre otros, y definir la necesidad de instalar sistemas antirreflujo; con base en esto análisis se deben diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencias.*
- Teniendo en cuenta que se pueden presentar eventos de encharcamiento, debido a que el desarrollo ha presentado antecedentes de este tipo, posiblemente asociados a falta de capacidad hidráulica del*

Continuación de la Resolución No. 1976 de 09 SEP 2023 Pág. 18 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

sistema de drenaje pluvial y su topografía plana, se recomienda a la AEB-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 se presenten reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.

- *Para el sistema de energía eléctrica se debe evitar en las áreas de influencia del sistema de bombeo de la EAB-ESP, la ubicación de elementos susceptibles a eventos de inundación por encharcamiento con el fin de garantizar la prestación del servicio y los riesgos asociados.*
- *Para el diseño sismo resistente de las edificaciones se recomienda que los consultores de los estudios geotécnicos y los diseños estructurales tengan en cuenta las disposiciones del Decreto 523 de 2010, por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá, considerando que el sector está localizado en la zona geotécnica “Llanura B” y en la zona de respuesta sísmica “Aluvail-200”, donde pueden presentarse efectos de sitio relacionados con Amplificación, licuación. La zona urbana de Bogotá está localizada en amenaza sísmica INTERMEDIA, para la cual la aceleración horizontal pico efectiva de diseño es de 0.15g.*
- *Para los futuros desarrollos 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 del 2015 “Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones de Bogotá, D.C.”.*
- *Se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local o la autoridad competente el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente y ejercer el control urbano en los predios el sector.*
- *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 externos, no se afecte el tratamiento de las aguas residuales por excesos en los volúmenes de diseño de las plantas de la ciudad.*
- *Las entidades públicas o privadas encargadas de la presentación de servicios públicos, las que ejecuten obras civiles mayores o las que desarrollen actividades industriales o de otro tipo deberá dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial al Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, en desarrollo del Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 relacionados con el deber de realizar los análisis específicos de riesgo, las medidas de reducción y los planes de emergencias y contingencias. De igual forma, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el*

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.

11. OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para la legalización del desarrollo y están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante la visita al polígono del mismo. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberá realizar los ajustes y variaciones que sean del caso.

Este concepto refleja las condiciones de amenaza y riesgo evaluadas en la visita y se realizó con los insumos disponibles a la fecha de elaboración del mismo; por lo tanto, este documento es provisional, hasta tanto se actualice con base en la información cartográfica definitiva suministrada por la SDHT.

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 condiciones mencionadas este deber a ser ajustado, dado que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio. (...)”

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, expidió el concepto n° CT-8474 del 21 de noviembre de 2018, mediante oficio n.° 2018EE17614 del 28 de noviembre de 2018, como adenda n° 1 al concepto técnico CT- 8275 del 26 de diciembre de 2017, para el desarrollo “La Portada II Sector”, en el que concluyó:

“(…) 4. ADENDA

Se revisó la información del concepto CT-8275 y se realizó visita técnica el 20 de noviembre de 2018, evidenciándose que existen cambios en el número y nomenclatura de predios, no obstante, se mantiene el área del polígono y no existen antecedentes posteriores relacionados con atención de eventos de emergencia.

Debido a la variación en el número y nomenclatura de predios, se hace necesario modificar los siguientes apartes del CT-8275.

En el numeral 4. “Localización y límites”. Se modificó la Tabla 2 de la siguiente manera:

En la elaboración del presente concepto técnico, se empleó la cartografía suministrada por la SDHT mediante radicado IDIGER No. 2018ER19819, según la cual, el desarrollo está conformado por tres (3) manzanas y veintiséis (26) predios, tal como se presenta en la Tabla 2 y la Figura 1.

Tabla 2. Distribución de predios por manzana en el desarrollo La Portada II Sector.

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 20 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

Manzana (*)	Numero de predios	Predios (*)
1	3	1 a 3
2	15	1 a 15
3	8	1 a 8

(*) Basado en el loteo SDHT, 2018.

En el numeral 5. “Antecedentes”. Se modifica el numeral 5.1. “CONSULTA DEL PLANO NORMATIVO N° 4 AMENAZA POR INUNDACION – RESOLUCION 858 DE 2013” de la siguiente manera:

- 5.1. “CONSULTA DEL PLANO NORMATIVO N° 4 AMENAZA POR INUNDACION – RESOLUCION 1631 DE 2018” De acuerdo con el “Plano Normativo N° 4 Amenaza por Inundación” del Decreto 190 de 190 de 2004, actualizado mediante la Resolución 1631 de 2018, el desarrollo La Portada II Sector presenta amenaza por inundación por desbordamiento con una categorización inferior al nivel considerado como bajo, tal como se presenta en la Figura 2.

5. OBSERVACIONES

Los demás numerales del CT-8275 del 26 de diciembre de 2017, no modificados explícitamente mediante la presente adenda, se mantienen sin cambios.

(...)”

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante el Oficio n°. 2021EE8247 del 19 de julio del 2021 expidió el concepto técnico n°. CT-8862 del 19 de julio de 2021 Adenda n°. 2 al Concepto Técnico CT-8275 del 26 de diciembre de 2017, en el cual señala lo siguiente:

“(...) 3 INTRODUCCIÓN

“(...) , este documento se elabora con el fin de actualizar la información referente al concepto técnico CT-8275 de 2017 y la Adenda No 1. el CT-8474 de 2018, con respecto a la Resolución de Amenaza por Inundación vigente.

De acuerdo con lo anterior, el presente documento realiza modificación al numeral 5. ANTECEDENTES y 6. EVALUACIÓN DE LA AMENAZA, del CT-8275 de 2017 y la Adenda No.1 el CT-8474 de 2018, emitido por el IDIGER, de la siguiente manera:

5 ANTECEDENTES

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.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

Para elaborar el presente pronunciamiento se utilizó como fuente primaria de consulta el Plano Normativo No 4 “Amenaza por Inundación” del Decreto 190 de 2004 (Resolución 1641 de 2020 de la Secretaría Distrital de Planeación).

(...)

6.3 AJUSTE DE LA ZONIFICACIÓN

El plano normativo que establece las zonas de amenaza alta, media y baja de inundación por desbordamiento en el Distrito Capital, está sujeto a modificaciones a través de los instrumentos que aporta el Plan de Ordenamiento Territorial, entre los que se encuentran la emisión de conceptos técnicos, mediante los cuales se lleva la zonificación de amenaza de inundación por desbordamiento a una escala detallada a nivel predial. Como resultado de lo anterior se tiene la Resolución 1641 de 2020 " Por la cual se derogan las Resoluciones No. 1060 y 1631 de 2018, Por la cual se actualiza el Plano Normativo número 4 del Decreto Distrital 190 de 2004".

(Se aclara que el resto de información contenida en el numeral se mantiene de conformidad con el concepto técnico CT-8275 de 2017 y la Adenda No.1 el CT-8474 de 2018, 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-8275 de 2017 y la Adenda No.1 el CT-8474 de 2018, emitidos por esta entidad para el desarrollo La Portada II Sector, se mantienen sin modificación. (...)

4.3. Otros pronunciamientos.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, mediante oficio n°. 2018EE259753 del 7 de noviembre de 2018, informó que “ (...) ...se realizó cruce entre la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital y el polígono de los desarrollos Nuevo Milenio y La Portada II Sector de las Localidades de Engativá y Bosa respectivamente, evidenciando que los mismos no afectan componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya suelo de protección como lo evidencia los planos anexos, 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 “La Portada sector II ” no afecta los componentes que constituyan suelo de protección por riesgo y estructura ecológica principal, por lo cual, no se requiere actualización

Continuación de la Resolución No. 1976 de 09 SEP 2023 Pág. 22 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 n°. 3-2019-30617 del 30 de diciembre de 2019 encontró que el plano del desarrollo “*La Portada II Sector*” se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación y cumple con los aspectos cartográficos requeridos por esta entidad; por lo tanto, se encuentra aceptable cartográficamente.

Que la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, mediante memorando n°. 3-2019-08678 del 15 de abril de 2019, adelantó el estudio vial al plano del loteo del desarrollo “*La Portada II Sector*”, en el cual informó lo siguiente:

“(…) A. ESTUDIO VIAL LA PORTADA II SECTOR:

1. *El estudio vial del Desarrollo La Portada II Sector, no traza vías adicionales a las ya aprobadas en el plano B264/4-01A del Desarrollo legalizado “LA PORTADA II SECTOR”, dadas las siguientes consideraciones:*
2. *Las Carreras 89, 88Ibis y 88G, así como la Calle 57C sur, que hacen parte de las vías aprobadas en el plano B264/4-01A, dan acceso a los lotes del Desarrollo en estudio.*
3. *Las Carreras 88G y 88Ibis, ubicadas al interior del Desarrollo en estudio, no tienen el ancho mínimo de 6 metros exigido en la norma de la EAAAB.*

En este sentido se informa que las vías del plano B264/4-01A que dan acceso a los lotes del Desarrollo en estudio son las siguientes:



Fuente: Estudio vial La Portada II Sector (Vías locales en color verde)
Cobertura de lotes vectorizados (Color negro), lotes catastrales (Color azul) de la BDGC de la SDP
Levantamiento topográfico (plazuela 019) (Color rojo) - Levantamiento en color rojo propiedad

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.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

- Calle 57C S entre Carreras 89 y 88F Bis: Peatonal de ancho variable entre líneas de demarcación. Contenida totalmente en el plano B264/4-01A.
- Calle 58 Sur entre Carreras 88G y 88Ibis: Peatonal de ancho variable entre líneas de demarcación. Contenida totalmente en el plano B264/4-01A
- Carreras 88G y 88Ibis entre Calle 58A S y el lindero del Desarrollo en estudio: Peatonales de ancho variable entre líneas de demarcación. Contenidas totalmente en el plano B264/4-01A.
- **NOTA:** Las Carreras 88G y 88Ibis, al interior del Desarrollo en estudio, no se trazan como vías; de lo contrario deberán cumplir con el ancho mínimo de 6 metros exigido en la norma de la EAAAB.
- Carrera 89 entre Calles 57 S y 58A S: Vía tipo V-8 de mínimo 10 metros entre líneas de demarcación. Contenida parcialmente en los planos B264/4-01A y 264/4-04. (...)

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

5.1. Norma urbanística aplicable.

Que por su localización el desarrollo “La Portada II Sector” 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°. 84 reglamentada por el Decreto Distrital 408 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 84, BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad de BOSA.”

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 usos correspondiente”, y 3 de 3 “Participación en Plusvalías”, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que según la Plancha n°. 2 de 3 “Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente” de la UPZ 84 Bosa Occidental la manzana 1 del desarrollo “La Portada II Sector” se encuentran ubicadas en el Sector Normativo n°.3 Área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda, en Tratamiento de Mejoramiento Integral en Modalidad Complementaria; y las manzanas 2 y 3 del desarrollo “La Portada II Sector” se encuentran ubicadas en el Sector Normativo n° 4, Área de Actividad Residencial, zona residencial con actividad económica en la vivienda, con Tratamiento de Mejoramiento Integral en Modalidad Reestructurante,

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 24 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 registrarán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan*”.

Que en la visita a terreno y en el estudio urbanístico realizado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios se constataron 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 constató que el desarrollo “*La Portada II Sector*”, presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área de zonas verdes y comunales en una cantidad de 659.49 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.

Que al desarrollo “*La Portada II Sector*” le es aplicable la modalidad complementaria del Tratamiento de Mejoramiento Integral para la Manzana n° 1 del desarrollo y la modalidad reestructurante del Tratamiento de Mejoramiento Integral para las manzanas n° 2 y 3.

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 “*La Portada II Sector*” es objeto de legalización y se le aplica el tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Intervención Complementaria y Reestructurante, 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 “*La Portada II Sector*”, 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 estudio urbanístico con base en la UPZ y el POT, en el entendido que es la norma aplicable para efectos de alguna actuación urbanística.

Que en consecuencia, no se 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 según la Plancha No. 2 de 3, de Usos Permitidos de la UPZ 84 Bosa Occidental, la manzana 1 del desarrollo La Portada II Sector se localiza en el Sector Normativo No. 3 Área de Actividad Residencial, zona residencial con actividad económica en la vivienda con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria, y las manzanas 2 y 3 se encuentran en Sector Normativo No. 4 Área de Actividad Residencial, zona residencial con actividad económica en la vivienda con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante.

De conformidad con lo previsto en el artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017 que compila las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, las áreas clasificadas en Tratamiento de Mejoramiento Integral no presentan hechos generadores de plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo

5.3. Estudio urbanístico final

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 26 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final y se respondieron inquietudes sobre el mencionado estudio, según consta en acta 29 de mayo de 2019.

Que así mismo, entre los días 21 de octubre al 5 de noviembre 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 “*La Portada II Sector*”, 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 18 al 25 de agosto 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 si 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.

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

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023

Pág. 27 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 “La Portada II Sector” fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado No. 1-2018-72406 del 13 de diciembre de 2018, 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 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

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 28 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 “La Portada II Sector”, de la Localidad de Bosa.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

Artículo 1°. Legalización del desarrollo y aprobación del plano. Legalizar el desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la Localidad n°. 07 - Bosa y adoptar el Plano n°. B264/4-23, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

CUADRO GENERAL DE ÁREAS.		
ITEM	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	2637.97	100,00
ÁREA UTIL	2410.12	91.36
ÁREAS DE CESIÓN	227.85	8.64
N°. MANZANAS	3	
N°. PREDIOS	26	

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Cartografía, que efectúe la incorporación Plano n°. B264/4-23 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 2°. 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 3°. Suelo de Protección. En el área delimitada del desarrollo “*La Portada II Sector*” no se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección.

3.1. Estructura Ecológica Principal. En el área delimitada del desarrollo “*La Portada II Sector*” 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°. 2018EE259753 del 7 de noviembre de 2018.

Continuación de la Resolución No. 1976 de 09 SEP 2023 Pág. 30 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 n° CT-8275 del 26 de diciembre de 2017, al cual se le realizó la adenda n°. 1 con el CT-8474 del 21 de noviembre de 2018, y adenda n° 2 mediante CT 8862 de 19 de julio de 2021, se concluyó que, desde el punto de vista de riesgos, es procedente legalizar la totalidad del área donde se localiza el desarrollo “*La Portada II Sector*”.

Los predios que conforman el desarrollo “*La Portada II Sector*” y las entidades públicas respectivas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los mencionados conceptos técnicos y su respectiva adenda.

Artículo 4°. 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 “*La Portada II Sector*”, 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 “*La Portada II Sector*” 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°. B264/4-23, constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público, cuya área total corresponde a 227.85 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 y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos. En el desarrollo “*La Portada II Sector*” no se cuenta con áreas de cesión para zonas verdes.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 “La Portada II Sector” 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 n° 3531003-S-2022-027803 del 4 de febrero 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 5°. Zonificación y Tratamientos. La zonificación y tratamientos al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “La Portada II Sector” son los siguientes:

Para la manzana 1 del desarrollo:

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad Complemtaria	Se rige por lo dispuesto en el Cuadro de Usos y el Artículo 7 del Decreto Distrital No. 408 del 23 de diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ 84 – Bosa Occidental.

Para las manzanas 2 y 3 del desarrollo:

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA APLICABLE
4	Residencial	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Mejoramiento Integral modalidad Reestructurante	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 y 387 del Decreto 190 del 2004 y por el Cuadro de Usos y el Artículo 7 del Decreto Distrital No. 408 del 23 de diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ 84 – Bosa Occidental.

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 32 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

Artículo 6°. 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°. 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.

Usos para la manzana 1 del desarrollo:

- **USO PRINCIPAL**

TIPO DE USO
VIVIENDA – Unifamiliar – Bifamiliar - Multifamiliar

- **USO COMPLEMENTARIO**

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO S (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
COMERCIO VECINAL						
Comercio vecinal B - Tiendas de barrios y locales con área no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C - 9, 14A	----	----
SERVICIOS PERSONALES						

1976 08 SEP 2023

Continuación de la Resolución No. _____ de _____ Pág. 33 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

Servicios Profesionales Técnicos Especializados	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C - 9, 14A	----	----
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivo	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C - 14A	----	----

Usos para las manzanas 2 y 3 del desarrollo:

• USO PRINCIPAL

TIPO DE USO
Uso Dotacional – El uso dotacional se regirá por lo dispuesto en el Decreto Distrital 120 de 2018

• USO COMPLEMENTARIO

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
VIVIENDA						
Unifamiliar – Bifamiliar						
COMERCIO VECINAL						
Comercio vecinal B - Tiendas de barrios y locales con área no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C - 9, 14A	----	----
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivo	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C - 14A	----	----

● *Uso no permitido en la referida escala.

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. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 34 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

----- No exigencia de estacionamientos

• **USO RESTRINGIDO**

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios de Parquadero	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	R - 8, 12, 15, 21, 22			----	----

● *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 la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con requisitos ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente.
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.
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
		Privados:	1 x 8 viviendas

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.

08 SEP 2023

Continuación de la Resolución No. 1976 de _____

Pág. 35 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

Unifamiliar bifamiliar y vivienda compartida	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda. Zonas de comercio aglomerado. (1)	Visitantes:	1 x 18 viviendas
Multifamiliar		Privados:	1 x 6 viviendas
		Visitantes:	1 x 15 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

Estacionamientos para comercio de escala urbana y zonal. Áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes: Se contabilizan sobre el área de ventas de los estacionamientos comerciales.

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 se exceda dicho metraje.

Estacionamientos para servicios personales, empresariales y del alto impacto.

Escalas 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.

Escala vecinal

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.

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

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

Continuación de la Resolución No. 1976 de 09 SEP 2023 Pág. 36 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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

7.1. Elementos del equipamiento comunal privado. El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para uso 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. 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, que contengan áreas comunes deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas, en la proporción y con la destinación que se señalan 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.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 8°. 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, de conformidad con lo que disponen los artículos 18 y 19 del Decreto Distrital 080 de 2016, así:

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

Para el tratamiento de mejoramiento integral en modalidad complementaria , de conformidad con el artículo 18 de la norma ibidem:

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.

Para el tratamiento integral en modalidad reestructurante, de conformidad con el artículo 19 de la norma ibidem:

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

Continuación de la Resolución No. 1976 de 09 SEP 2023 Pág. 38 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

La anterior restricción se aplicará hasta tanto en la zona no se hayan materializado las actividades e instalaciones que suplan las situaciones deficitarias de cada zona, mediante la dotación de infraestructuras a través de actuaciones públicas o privadas, las cuales permitirán consolidar el desarrollo constructivo de las áreas.

8.2. Normas para los Elementos Relacionados con el Espacio Público

Voladizo	- 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	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 asentamiento obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la UPZ n° . 84 Bosa Occidental, 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 evidenciadas en el estudio urbanístico final, que presenta el asentamiento.

Las alturas permitidas para el desarrollo son las siguientes:

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
1. Menor de 12 m.	Menor a 120 m ²	Igual o mayor a 120 m ² y menor a 240 m ²	Mayor a 240 m ²
	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.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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.

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.

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 40 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 9°. Normas Arquitectónicas.

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

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

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

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

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

Los lotes existentes que cuenten con áreas y dimensiones menores 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.

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023

Pág. 41 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 10°. 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 11°. 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 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
--------------------------	---------------------	--------------------------	--	---	---	--------------

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 42 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “La Portada II Sector”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

2637.97 m ² (100%)	0.0 m ²	2637.97 m ² (100%)	659.49m ² (25%)	0.0 m ²	659.49 m ² (25%)	26
----------------------------------	--------------------	----------------------------------	-------------------------------	--------------------	-----------------------------------	----

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 B264/4-23, 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.

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 B264/4-23 en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

CAPÍTULO V

APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 12°. -Participación en la plusvalía: En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004), el desarrollo “*La Portada II Sector*”, 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 estudio urbanístico con base en la UPZ y el POT, en el entendido que es la norma aplicable para efectos de alguna actuación urbanística.

Que en consecuencia, esta 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 según la Plancha No. 2 de 3, de Usos Permitidos de la UPZ 84 Bosa Occidental, la manzana 1 del desarrollo La Portada II Sector se localiza en el Sector Normativo No. 3 Área de Actividad Residencial, zona residencial con actividad económica en la vivienda con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria, y las manzanas 2 y 3 se encuentran en Sector Normativo No. 4 Área de Actividad Residencial, zona residencial con actividad económica en la vivienda con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante.

De conformidad con lo previsto en el artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017 que compila las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, las áreas clasificadas en Tratamiento de Mejoramiento Integral no presentan hechos generadores de plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo

CAPÍTULO VI

ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 13°. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del estudio urbanístico del desarrollo “*La Portada II Sector*”, 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. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 44 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 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 “*La Portada II Sector*” presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 659.49 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, respectivamente, 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°. B264/4-23 del desarrollo “*La Portada II Sector*” 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 técnicos CT-8275 del 26 de diciembre de 2017, al cual se le realizó la adenda n°. 1 con el concepto n°.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

CT-8474 del 21 de noviembre de 2018, y adenda n° 2, mediante concepto técnico CT 8862 de 19 de julio de 2021.

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 14°. 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 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,

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023 Pág. 46 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “*La Portada II Sector*”, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

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 15°. Alcances 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 16°. 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 la señora Blanca Alicia Ruiz de Redondo, 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 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 la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

Continuación de la Resolución No. 1976 de 08 SEP 2023

Pág. 47 de 47

“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Portada II Sector, ubicado en la localidad n° 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. B264/4-23 y se dictan otras disposiciones”

Artículo 17°. 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
Tatiana Valencia Salazar- Directora de Desarrollo del Suelo
Dayana Esperanza Higuera Cantor. -Subdirectora de Mejoramiento Integral
Gabriele Murgia - Arquitecto Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial
Revisión Jurídica: Germán Alexander Aranguren Amaya - Subsecretario Jurídico
Lorena Pardo Peña- Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos
Diana Milena Díaz Escudero-P. E de la Subsecretaría Jurídica
Nataly Valentina Agudelo Riveros- P.E. de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Oscar Andrey Avendaño Gonzalez - P.E. de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
María Constanza Flórez Mora. Abogada Contratista Subdirección de Mejoramiento Integral
Proyecto: Yamile Andrea Hernández Casallas. Arquitecta- Subdirección de Mejoramiento Integral

