

RESOLUCIÓN No. 2191 DE 21 DIC 2021

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo TEJARES SECTOR 3, ubicado en la localidad N.º 5 USME, en el Distrito Capital y se aprueba el plano urbanístico N.º US 291/4-29"*

**LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 3 y 5 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015, los literales h), n) y ñ) del artículo 4º del Decreto Distrital 016 de 2013 y,

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D. C., 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 el artículo 2.2.6.5.1. Decreto Nacional 1077 de 2015, señala que la legalización urbanística es un proceso que se materializa por medio de un acto administrativo, en el que se 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 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, 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 del 4 de febrero de 2020, modificó el artículo 2.2.6.5.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, disponiendo un régimen de transición así: *"Las solicitudes de legalización urbanística de asentamientos humanos presentadas antes de la entrada en vigencia de la presente modificación al capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación"*. En este sentido, la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo *"Tejares Sector 3"* fue presentada por la Secretaría Distrital de Hábitat mediante radicado N.º 1-2019-12210 del 28 de febrero de 2019, es decir, a la presente, actuación le son aplicables las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada, es decir el Decreto Nacional 149 de 2020.

Que los procedimientos aplicables a los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito del distrito se rigen por el Decreto Distrital 476 de 2015, en el que se establecen las medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística y mejoramiento integral para los asentamientos humanos destinados a vivienda de interés social de origen o consolidación informal ubicados en estratos 1 y 2 en Bogotá D.C. y señala el parágrafo del artículo 34 del señalado Decreto, que: *"(...) Los desarrollos que cuenten con auto de inicio de la Secretaría Distrital de Planeación con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán su trámite bajo las normas vigentes al momento de la expedición de dicho auto"*. Teniendo en cuenta esta norma, y en la medida que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 12 de abril de 2019, esto es, con posterioridad a la expedición del citado Decreto Distrital 476 de 2015, a la presente actuación, en materia de procedimiento distrital, le es aplicable el trámite previsto en el citado Decreto.

Que mediante el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 149 de 2020, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística, de acuerdo con las condiciones que se establezca.

Que el artículo 30 de la Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 122 de la Ley 2106 de 2019, definió el reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados, así: *"Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística. Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura de curador urbano también podrán conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística a particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio. Una vez la competencia sea asignada, en las oficinas de planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante"*.

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

Que 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 por lo anterior, 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"*, a efectos de armonizar su contenido a las condiciones exigidas por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, para adelantar la legalización de asentamientos humanos destinados a vivienda de interés social de origen o consolidación informal en el Distrito Capital. Este decreto dispone que debido a la ausencia de una fecha establecida en la legislación nacional, el expediente solo podrá empezar la etapa previa si cuenta con un informe técnico y jurídico que determine la posibilidad de iniciar un eventual proceso de legalización urbanística del desarrollo expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018 dispone que los expedientes o procesos de legalización de asentamientos humanos de origen informal que a la fecha de entrada en vigencia del Decreto, es decir 25 de diciembre de 2018, cuenten con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat o que hayan sido radicados en legal y debida forma en la Secretaría Distrital de Planeación, se adelantarán sin necesidad del informe jurídico y técnico que determine la posibilidad de iniciar un eventual proceso de legalización urbanística.

Que el expediente urbanístico del desarrollo *"Tejares Sector 3"* cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat de fecha 23 de mayo de 2017, por lo cual, dicho expediente no requiere cumplir con el informe técnico y jurídico mencionado anteriormente.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se cuenta con las Aerofotografías No. 44 del vuelo C-2717 del 16 de febrero de 2004 y 1125 del vuelo 246030 del 3 de enero de 2010, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), que evidencia la existencia del desarrollo *"Tejares Sector 3"* en dicho periodo.

Que la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, tiene como función la de *"Coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o improbación"*, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales a) y b) del artículo 10 del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, entre otras, las siguientes funciones: *"(...) a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos"*

*humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad; b. Elaborar la reglamentación urbanística de los desarrollos a legalizar y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y los respectivos proyectos de los actos administrativos (...)*".

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron visitas técnicas a terreno 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 26 de enero de 2017 y 2 de abril de 2019, respectivamente.

Que la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital del Hábitat constataron que el desarrollo "Tejares Sector 3" presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 94% y 91%, respectivamente.

Que de conformidad con el numeral 4 del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, una vez adelantado el estudio correspondiente, 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 "Tejares Sector 3", mediante Acta suscrita el 9 de agosto de 2018.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y en concordancia con el literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat aportó la documentación necesaria para continuar el trámite de legalización del desarrollo "Tejares Sector 3", ubicado en la localidad de Usme.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría dio inicio al proceso de legalización del desarrollo "Tejares Sector 3" mediante Auto del 12 de abril de 2019, de conformidad con el numeral 1 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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

NOMBRE PROPIETARIOS	DOCUMENTOS DE PROPIEDAD	FOLIO	LOTE
Banco Cafetero	Escritura Pública N.º 7045 del 1975-12-22 Notaría 6. de Bogotá / Dación en pago	50S-315279	Ladrillera San José LTDA Hacienda Los Tejares
Ladrilleras San José Limitada	Escritura Pública N.º 2064 del 1978-05-17 Notaría 6 de Bogotá / Recisión por lesión enorme	50S-465409	Ladrillera San José
Ladrillera San José LTDA. NIT. 60014658	Escritura Pública N.º 2066 DE 18-05-1978 de la Notaría 6 de Bogotá / Englobe	50S-465470	
Parcelación San José de los Tejares Ltda. (Actual	Escritura Pública N.º 4771 de 05-10-1978 de la Notaría 6 de Bogotá - aporte constitución Sociedad Los Tejares II 15.827 m²	50S-477215	Los Tejares II

NOMBRE PROPIETARIOS	DOCUMENTOS DE PROPIEDAD	FOLIO	LOTE
Parcelación San José Los Tejares Ltda. en liquidación (NIT. 8600675531)			
Jorge Armando Castillo	Escritura Pública de compraventa N.º 1289 de 16-04-2008 de la Notaría 3 de Bogotá, con las matrículas N.º 50S-40509491, 50S-40509492, 50S-40509493, 50S-40509494, 50S-40509495, 50S-40509496, 50S-40509497, 50S-40509498, 50S-40509499, 50S-40509500, 50S-40509501, 50S-40509502, 50S-40509503, 50S-40509504, 50S-40509505, 50S-40509506, 50S-40509507, 50S-40509508, 50S-40509509, 50S-40509510, 50S-40509511, 50S-40509512, 50S-40509513, 50S-40509514, 50S-40509515, 50S-40509516, 50S-40509517, 50S-40509518, 50S-40509519, 50S-40509520, 50S-40509521, 50S-40509522, 50S-40509523, 50S-40509524, 50S-40509525, 50S-40509526, 50S-40509527, 50S-40509528, 50S-40509529. Predios que fueron englobados jurídicamente mediante la escritura pública N.º 1082 de 16-12-2009 de la Notaría Única de La Calera.	50S-40541160	N/A

Que a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 se citó al Banco Cafetero, la Ladrillera San José Ltda., la Parcelación San José Los Tejares Ltda. en liquidación, cuya dirección aparece en el expediente, para que comparecieran, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejerciera sus derechos, mediante los siguientes oficios:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado	Propietarios	Dirección de correspondencia	Respuesta / Estado
2-2019-68726 / 9 octubre 2019	76788050	Banco Cafetero	CL 16 6 66 P 10	Devuelto / Desconocido
2-2019-68724 / 9 octubre 2019	76788048	Ladrilleras San José Limitada Ladrillera San José Ltda. NIT. 60014658	CA 9 80 15 OF 504	Devuelto / Dirección no existe
2-2019-68725 / 9 octubre 2019	76788049	Parcelación San José de los Tejares Ltda. (actual Parcelación San José Los Tejares Ltda. en liquidación NIT. 8600675531)	CARRERA 12 A 78 74	

Que, conforme al correo certificado presente en el expediente, la empresa de mensajería reporta en las guías que no fue posible entregar los oficios antes referidos por las razones expuestas.

Que así mismo, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 no fue posible citar a Jorge Armando Castillo uno de los propietarios del terreno de mayor extensión teniendo en cuenta que en el expediente no se registra dirección alguna.

Que en aplicación de lo señalado en el artículo 2.2.6.5.2.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, se

publicó un aviso de comunicación, fijándose este en la cartelera de esta Secretaría, entre el 11 y el 28 de octubre de 2019, en el cual se informa a los propietarios de mayor extensión del desarrollo "Tejares Sector 3", y demás personas involucradas en el proceso, que tengan interés en la actuación administrativa o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso, que se estaba adelantando el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberán hacerse parte dentro del mismo para que participaran en el proceso de legalización.

Que así mismo de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 se procedió a comunicar a los terceros determinados e indeterminados con interés en la actuación administrativa o que puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante la publicación de un aviso el día 8 de octubre de 2019 en el diario "El Nuevo Siglo". Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó del proceso de legalización a los propietarios del predio de mayor extensión.

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, ni los propietarios del predio de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo "Tejares Sector 3", por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

Que las empresas de servicios públicos domiciliarios conceptuaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios para el desarrollo, por medio de los siguientes oficios:

N.º	Oficio / Concepto Técnico N.º	Fecha	Entidad
1	S-2018-305556 / 3431003-2018-1190 3431001-S-2021-385577	16 de octubre de 2018 15 de diciembre de 2021	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – ESP.
2	07186665	8 de noviembre de 2018	Enel – Codensa S.A. ESP.
3	ECRGC-EOI 1656 2018	12 de octubre de 2018	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB ESP.
4	10150224-755-2018	11 de octubre de 2018	Gas Natural S.A. ESP.

De acuerdo con los anteriores oficios se recogen y transcriben cada uno de los conceptos de viabilidad por parte de las empresas de servicios públicos domiciliarios.

Desarrollo "Tejares Sector 3"	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
EAAB – ESP	Mediante oficio No. S-2018-305556 / 3431003-2018-1190 del 12 de octubre de 2018, la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAAB ESP remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento "Tejares Sector 3" lo siguiente:

- La EAAB-ESP ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado de los predios demarcados en el plano de legalización remitido, concluyendo que ES VIABLE para todos los predios que conforman el asentamiento.
- Las afectaciones viales serán definidas por la Secretaría Distrital de Planeación – S.D.P.
- La secretaría del Hábitat debe realizar la consulta ante la Secretaría Ambiental como ente competente, acerca de la existencia de cuerpos de agua, que no cuenten con la respectiva delimitación de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental teniendo en cuenta las normas ambientales respectivas.
- Para la construcción, operación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado se deberán garantizar los corredores libres definidos en las normas del Acueducto de Bogotá NS-139. (Ver tabla)

DIÁMETRO TUBERÍA	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (corredor libre) (m)
6 < 16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7
16 < 24	Hasta 2.0	3.9	7.7
	Más de 2.0	4.8	9.6
24 < 30	Hasta 2.5	4.8	9.6
	Más de 2.5	5.8	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

- No tienen posibilidad de servicios aquellos predios que se encuentren en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER-, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT y en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, además concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas.
- Las obras de mitigación de riesgo se deben ejecutar previamente a la construcción de los inmuebles que se encuentren afectados en zonas de alto y medio riesgo, de acuerdo a los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios detallados de mitigación del riesgo.
- Igualmente, se precisa aclarar que esta viabilidad de redes se expide única y exclusivamente para el desarrollo TEJARES SECTOR 3, los predios de mayor extensión sin desarrollar deberán solicitar la Disponibilidad de Servicios acorde a la Resolución 0755 de 2014.
- Este documento se expide única y exclusivamente con carácter informativo por requerimiento de la Secretaría del Hábitat, y no constituye autorización para el diseño y/o construcción de redes de acueducto y alcantarillado, ni se autoriza la conexión de predios a redes existentes. Es importante dejar en claro, que, para la prestación del servicio de alcantarillado, los usuarios deberán adecuar sus instalaciones hidrosanitarias internas en concordancia con lo estipulado en el CONTRATO DE CONDICIONES UNIFORMES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO que en su cláusula 13, numerales 6, 20 y en la cláusula 57, ANEXO TÉCNICO se expresa "(...) El usuario deberá mantener despejada y limpia la cajilla del medidor y la caja de desagüe domiciliario (...)" y que (...) cada sistema (de alcantarillado) deberá contar con cajas de inspección independientes, con sus tapas removibles (...)", "instalar, mantener y operar... así

como los equipos eyectores de aguas servidas cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red".

**Notas:**

1. La legalización de este Desarrollo se encuentra reglamentada por el Acuerdo 476 de 2015.
2. Está certificación de servicio queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zonas de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico o alguna restricción de índole ambiental, de acuerdo con el concepto técnico del IDIGER, en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá y concepto favorable de la SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE (SDA) en los predios con rondas hidráulicas.
3. La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de tres (3) años a partir de la fecha de su expedición.
4. Para la aprobación de los diseños de Redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante Resolución por parte de la SDP.
5. No se dará servicio a los predios que algún motivo resulten afectados en la Resolución de Legalización, expedida por la SDP.

Mediante concepto No. 3431001-S-2021-385577 del 15 de diciembre de 2021, la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAAB ESP actualizó el concepto técnico 3431003-2018-1190/S-2018-305556 del 12 de octubre de 2018, en el que informó que "teniendo en cuenta que las condiciones del barrio TEJARTES SECTOR 3, de la Localidad 5 de Usme, no han cambiado en modo, tiempo y lugar las cuales se conservan iguales, por lo que nos permitimos actualizarla información sobre la viabilidad de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para el Desarrollo..."

**ENEL  
CODENSA  
ESP**

Mediante oficio No. 07186665 del 8 de noviembre de 2018 la empresa ENEL Codensa ESP emitió concepto para el desarrollo "Tejares Sector 3" informando que:  
"se verificó, analizó y se confrontó con los datos geo referenciados del sistema de área de Información Técnica de la Compañía determinando que el desarrollo mencionado, NO presenta afectación por líneas de alta tensión (115 ni 57,5 Kv) de Enel Codensa.  
Dado lo anterior Enel Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector"

**ETB**

Mediante oficio No. ECRGC-EOI 1656 2018 del 12 de octubre de 2018, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo "Tejares Sector 3", que:  
"ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.  
Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST).



	<p><i>El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. 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.</i></p> <p><i>ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital.</i></p> <p><i>La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso."</i></p>		
<p><b>GAS NATURAL S.A. ESP</b></p>	<p>Mediante oficio No. 10150224-755-2018 de 11 de octubre de 2018 la empresa GAS NATURAL S.A. E.S.P. informó para el desarrollo "Tejares Sector 3" lo siguiente:</p> <p><i>"(...) Gas Natural S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionado 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></p> <table border="1"><tr><td><b>DESARROLLO</b></td></tr><tr><td>Tejares Sector 3</td></tr></table> <p><i>El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P. de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.</i></p> <p><i>Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como rios, 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 con lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, Decreto 190 de 2004).</i></p>	<b>DESARROLLO</b>	Tejares Sector 3
<b>DESARROLLO</b>			
Tejares Sector 3			

	<p>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.</p> <p>(...)</p> <p>El presente certificado (...) se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m3/h por unidad de vivienda. (...)"</p>
--	---

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA – mediante comunicación con radicado 2018EE241124 del 12 de octubre de 2018 manifestó que el desarrollo “Tejares 3 Sector”, no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental; por lo cual, se considera viable ambientalmente su legalización, señalando lo siguiente:

*“se realizó el cruce entre la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital y el polígono del desarrollo Tejares Sector 3 de la Localidad de Usme, evidenciando que el mismo no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su legalización.”*

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), allegó el concepto técnico N.º CT-8427 del 22 de noviembre de 2018, para el desarrollo “Tejares 3 Sector”, en el que concluyó factible la legalización de la totalidad del desarrollo, estableciendo algunas conclusiones, recomendaciones y observaciones que se condensan en lo siguiente:

#### **“CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- El presente Concepto Técnico se emite para la Legalización del desarrollo Tejares Sector 3 de la Localidad de Usme, los resultados y conclusiones aquí presentadas deben tomarse como una herramienta para la planificación del territorio y toma de decisiones sobre el uso del suelo; asimismo, las recomendaciones consignadas deben ser acatadas por las diferentes entidades responsables en el menor tiempo posible, dentro del proceso de manejo integral de barrios.
- El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, encontrando que desde el punto de vista de riesgo se considera factible la LEGALIZACIÓN de todo el desarrollo. Los resultados y conclusiones aquí presentadas deben tomarse como una herramienta para la planificación del territorio y toma de decisiones sobre el uso del suelo.
- Las recomendaciones consignadas deben ser acatadas por las diferentes entidades responsables en el menor tiempo posible dentro del proceso de mejoramiento integral de barrios, sobre los espacios legalizados y una vez formalizada la cesión del espacio público al Distrito Capital.
- Todos los predios del desarrollo Tejares Sector 3, deben acoger por parte de los propietarios, la normatividad vigente, en cuanto a trámite de las licencias de construcción

o de reconocimiento, en particular lo correspondiente a diseños estructurales y estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 - Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente, se debe tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local en ejercicio de sus facultades de control urbano.

- El desarrollo Tejares Sector 3 de la localidad de Usme se encuentra localizado en una zona categorizada en amenaza baja por movimientos en masa, tal como se presenta en el Anexo 1 (Mapa de Amenaza). Los predios construidos dentro del desarrollo se encuentran en una zona categorizada en riesgo bajo por movimiento en masa tal como se presenta en el Anexo 3 (Mapa de Riesgo)

- Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER "Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C".

- Se recomienda continuar con la pavimentación de vías, la construcción de andenes y obras de drenaje para el manejo de aguas de escorrentía superficial, todo esto con el fin de mejorar las condiciones de estabilidad geotécnica del desarrollo.

- Se recomienda a la Alcaldía Local de Usme en el marco de lo señalado en el numeral 9º artículo 86 de Decreto 1421 de 1993, lo normado en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017, artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017, realizar desde de sus competencias el correspondiente control urbanístico."

## 2 OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto técnico se realizaron para el proceso de legalización del desarrollo Tejares (sic) Sector 3 y están basados en los resultados de los estudios mencionados en este documento, en la evaluación de los antecedentes revisados y en las observaciones realizadas durante la visita al sector. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas, y que sirvieron de base para establecer las zonificaciones y recomendaciones son modificadas se deberán realizar los ajustes que sean del caso.

El alcance del concepto técnico emitido por el IDIGER en cumplimiento de sus funciones, da como resultado una zonificación de amenaza y riesgo para el desarrollo Tejares Sector 3, pero no emiten un juicio de causalidad, toda vez que las verificaciones se realizan a través de inspecciones visuales, con las limitaciones propias de este tipo de actuaciones, que en todo caso están orientadas a identificar la posibilidad de la ocurrencia de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas.

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

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), allegó el concepto técnico N.º CT-8917 del 25 de octubre de 2021, Adenda 1 al concepto técnico No. 8427, para el desarrollo "Tejares 3 Sector", en el que actualizó este último así:

*"Dado que los antecedentes de riesgo presentados en el concepto técnico No. 8427 de 2018, se encuentran basados en las resoluciones 1631 de 2018 y 0751 de 2018 para inundación y movimientos en masa respectivamente, se hace necesario actualizar el documento a la normatividad vigente.*

(...)

*Para estimar la amenaza se tomó como referencia el Plano Normativo Amenaza por Movimientos en masa de la Resolución 1483 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP que actualiza el mapa del Decreto Distrital 190 de 2004 (que compila las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial POT) en el cual el asentamiento se encuentra categorizado en amenaza media y baja; no obstante el plano mencionado fue ajustado a un mayor nivel detalle y actualizado mediante el reconocimiento de campo y la incorporación de una nueva información existente.*

(...)

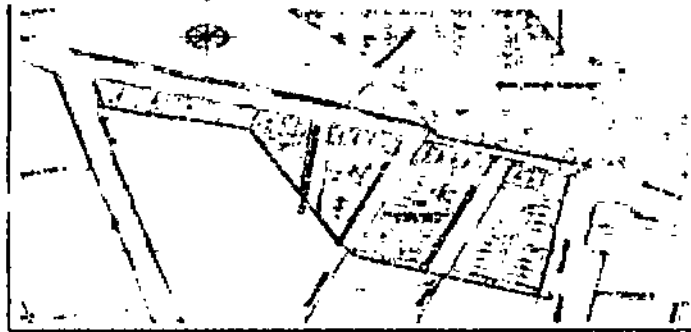
*Adicionalmente, de acuerdo con el plano normativo de "Amenaza de Inundación por desbordamiento" de Decreto 190 de 2004, actualizado mediante la Resolución 1641 de 2020, el área donde se localiza el desarrollo Tejares sector 3, presenta amenaza de inundación por desbordamiento con una categoría inferior a la considerada como baja"*

Que la Secretaría Distrital de Planeación acorde al procedimiento vigente, adelantó el estudio urbanístico para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, en el que se analizaron las condiciones urbanísticas del mismo.

Que la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, mediante oficios N.º 2-2018-57446 del 21 de septiembre de 2018 y 2-2019-06987 del 13 de febrero de 2019 encontró que el plano del desarrollo "Tejares Sector 3" 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 en el estudio vial realizado al plano de loteo del desarrollo "Tejares Sector 3" por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, remitido mediante memorando N.º 3-2019-18107 del 2 de agosto de 2019 se informó lo siguiente:

*"Bajo las consideraciones que se relacionan en los literales subsiguientes, el siguiente es el estudio vial del desarrollo de Tejares Sector 3:*



Fuente: Estudio vial Tejares Sector 3, DVTSP-SDP, 2019.

### A. MALLA VIAL LOCAL

- **Carrera 8B entre Diagonal 75A Bis Sur y Calle 75B Sur:** Peatonal de ancho variable (Mínimo aproximado: 7.5 metros) entre líneas de demarcación.  
Contenida en su mayor parte en el plano US36/4-04. Paramentada con los lotes del levantamiento topográfico del desarrollo en estudio.
- **Carrera 8 Bis entre Calles 75B Sur y 75B Bis Sur:** Vía tipo V9 de ancho mínimo 9.5 metros entre líneas de demarcación.  
Contenida parcialmente en el plano US209/4-00. Paramentada con los lotes del levantamiento topográfico del desarrollo en estudio.
- **Carreras "Sin Nomenclatura Vial", al interior del desarrollo en estudio:** Peatonales de 6 metros de ancho entre líneas de demarcación.  
Se trazan retrocesos sobre los lotes del Desarrollo en estudio, para garantizar el ancho mínimo previsto por la norma de la EAAAB (6 metros).  
El plano que adopte la legalización debe contener la nota que indique que los anchos viales de 6 metros obedecen al ancho vial mínimo exigido por la norma de la EAAAB.
- **Diagonal 75A Bis Sur:**  
Entre Carreras 8B y 8Bis: Vía tipo V9 de ancho mínimo 9 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del levantamiento topográfico del desarrollo en estudio.  
Entre Carreras 8Bis y 8A Bis: Peatonal de ancho variable (Mínimo 6 metros) entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del levantamiento topográfico del desarrollo en estudio.

Que la localización del desarrollo *"Tejares Sector 3"* corresponde a la Unidad de Planeamiento N.º 57 Gran Yomasa, reglamentada por el Decreto Distrital 411 de 2004 y en el cual se adoptaron las planchas número 1 de 3 *"Plano de Estructura Urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal"*, 2 de 3 *"Sector normativos y fichas de usos correspondiente"*, y 3 de 3 *"Participación en Plusvalías"*, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, a escala 1:5.000 de los diferentes sectores.

Que teniendo en cuenta lo anterior, el desarrollo "Tejares Sector 3" se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial POT de Bogotá D.C. y del citado Decreto Distrital 411 del 23 de diciembre de 2004, "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 57 Gran Yomasa, ubicada en la localidad de Usme y demás normas vigentes".

Que al revisar la base de datos Geográfica Corporativa – BDGC se pudo establecer que el área del desarrollo "Tejares Sector 3", objeto de legalización, no formaba parte de ningún plano urbanístico, ni proyecto alguno.

Que el artículo 300 del Decreto Distrital 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial indica 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 del Decreto Distrital 190 de 2004 señala que: "Las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan".

Que en relación con lo anterior en visita a terreno del 2 de abril de 2019, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación, pudo constatar las condiciones urbanísticas del desarrollo, lo cual se encuentra registrado en el estudio urbanístico anexo que hace parte integral de la presente resolución.

Que en la visita a terreno y en la elaboración del estudio urbanístico se constató que el desarrollo presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad de 1.562,34 m<sup>2</sup>. Así mismo, se encontró que el desarrollo presenta déficit por procesos de ocupación y construcción inadecuados que evidencian la presencia de consolidación informal.

Que debido a las características urbanísticas del desarrollo con déficit de soportes urbanos y teniendo en cuenta que en terreno se pudo constatar que el desarrollo se ubica en un sector que requiere completar y/o corregir deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público y las infraestructuras locales, se concluye que al desarrollo "Tejares Sector 3" le es aplicable la modalidad complementaria del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Que en consecuencia, el desarrollo "Tejares Sector 3" es objeto de legalización y se le debe aplicar el tratamiento de Mejoramiento Integral modalidad complementaria, de conformidad con las

normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y le serán aplicadas las normas urbanísticas de los artículos 295 y 385 del Decreto Distrital 190 de 2004, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecua a las características físicas del desarrollo.

Que los usos planteados para el desarrollo, con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004, obedecen a la normatividad urbanística prevista por la UPZ 57 Gran Yomasa y también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a los estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento, que se evidencian en el estudio urbanístico que hace parte integral de la presente Resolución.

Que en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital 411 de 23 de diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ No. 57 Gran Yomasa, no se configura hecho generador de plusvalía, por asignación de usos más rentables para la modalidad del Tratamiento asignado al desarrollo "Tejares Sector 3".

Que a lo anterior debe adicionarse que el desarrollo se encuentra en un sector normativo de la UPZ con tratamiento de mejoramiento integral modalidad complementaria y, además, la zona no cuenta con reglamentación urbanística propia, por lo que se considera que al momento de adopción de este acto de legalización no se configura hecho generador de plusvalía por asignación de usos más rentables.

Que así mismo de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017 *"Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017"*, compilatorio de los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, en las áreas incluidas en el Tratamiento de Mejoramiento Integral no se configura hecho generador de participación en plusvalía por mayor edificabilidad. En consecuencia, la presente resolución no configura hecho generador de plusvalía.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, entre los días 22 de octubre y 06 de noviembre 2019, se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final. Así mismo, el día 18 de octubre de 2019, la Secretaría Distrital de Planeación realizó un taller informativo con la comunidad, en el cual dio a conocer las condiciones del estudio urbanístico final y respondió las inquietudes presentadas sobre el mencionado estudio.

Que como consecuencia de lo anterior, el señor José Orlando Barón Barrueto, mediante el oficio N.º 1-2019-71864 del 23 de octubre de 2019 solicitó revisar los linderos del predio 7 de la manzana 3 y los predios 6, 13 y 14 de la misma manzana.

Que la solicitud presentada por el señor Barón fue trasladada a la Secretaría Distrital del Hábitat, con el radicado SDP N.º 2-2019-72567 del 25 de octubre de 2019. Dicha Secretaría, mediante respuesta N.º 1-2019-78157 del 25 de noviembre de 2019 comunicó que *“la solicitud del propietario es coherente con la realidad física del predio y sus colindantes, razón por la cual se procedió a realizar el correspondiente ajuste”* y remitió el plano de loteo actualizado, el cual fue verificado y avalado por la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de barrios.

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015, en el Decreto Distrital 800 de 2018 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se encontró viable la legalización del desarrollo *“Tejares Sector 3”* de la Localidad Usme.

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 Decreto Distrital 069 de 2021 y la Directiva 004 de 2021 de la Secretaría Jurídica Distrital, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de publicación de proyectos de actos administrativos - legalbog del 6 al 13 de diciembre de 2021, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, plazo dentro del cual no se presentaron observaciones por parte de los ciudadanos.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**CAPÍTULO I  
ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1º. Legalización del desarrollo y aprobación de planos.** Legalizar el desarrollo *“Tejares Sector 3”*, ubicado en la Localidad N.º 5 Usme del Distrito Capital y aprobar el Plano N.º US 291/4-29, cuyo cuadro de áreas es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m²)	% del desarrollo
ÁREA BRUTA	6.249,39	100
ÁREA ÚTIL	4.297,49	68,77
ÁREA DE CESIÓN AL DISTRITO	1.951,90	31,23
N.º MANZANAS	4	
N.º PREDIOS	87	



**Parágrafo 1.** Ordenar a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, que efectúe la incorporación del Plano N.º US 291/4-29 en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

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

## **CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA**

**Artículo 2º. Estructura básica.** La estructura básica se encuentra identificada en la plancha número 1 de 3 "*Plano de Estructura Urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal*", del Decreto Distrital 411 de 2004, en la que se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial.

**Artículo 3º. Suelo de protección.** En el desarrollo "*Tejares Sector 3*" no se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección de acuerdo a los conceptos emitidos por las entidades competentes:

**1. Estructura Ecológica Principal.** En el área delimitada del desarrollo "*Tejares Sector 3*", no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en el oficio SDA 2018EE241124 del 12 de octubre de 2018.

**2. Zonas de alto riesgo no mitigable.** De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER –, mediante Concepto Técnico No. CT-8427 del 22 de noviembre de 2018 y adenda 1 contenida en el concepto técnico N.º CT-8917 del 25 de octubre de 2021, se concluye que en el área donde se localiza el desarrollo "*Tejares Sector 3*", desde el punto de vista de riesgos se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo.

Los propietarios de todos los predios que conforman el desarrollo "*Tejares Sector 3*" y las entidades públicas involucradas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER, de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 4º. Estructura funcional y de servicios.** Los sistemas generales que componen la estructura funcional y de servicios son: sistema de movilidad, sistema de equipamientos urbanos, sistema de espacio público construido y sistemas generales de servicios públicos. En el ámbito del desarrollo "Tejares Sector 3" se encuentra lo siguiente:

**1. Sistema de movilidad - Subsistema vial.** El subsistema vial está conformado por:

**1.1. Malla Vial Arterial.** En el desarrollo "Tejares Sector 3" no se han constituido reservas para vías pertenecientes a la malla vial arterial.

**1.2. Malla Vial Local:** El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ N.º 57 Gran Yomasa y el estudio vial de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos con radicado N.º 3-2019-18107 del 2 de agosto de 2019. El área total de zonas viales corresponde a 1951.90 m<sup>2</sup>.

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano N.º US 291/4-29.

**2. Sistema de espacio público construido.**

**2.1 Localización y definición.** Es el conjunto de espacios urbanos conformado por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

El desarrollo "Tejares Sector 3" cuenta con 1.951,90m<sup>2</sup> de espacio público, correspondientes a las áreas de cesión para la malla vial local. Sin embargo, este desarrollo no posee áreas de cesión para zonas verdes.

**3. Sistemas generales de servicios públicos.** Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por cada empresa de servicios públicos para la prestación de los servicios públicos domiciliarios en cada uno de los predios de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos y relacionados en la parte considerativa de la presente resolución, los cuales hacen parte integral del expediente de legalización.

### CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

**Artículo 5º. Zonificación y Tratamiento.** La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo "Tejares Sector 3", son los siguientes:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA APLICABLE
Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	Desarrollo "Tejares Sector 3"	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 341, 360, 385, a 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto Distrital 411 de 23 de diciembre de 2004, Reglamentarios de la UPZ 57, Gran Yomasa

**Artículo 6°. Usos y estacionamientos.** El régimen de usos para el desarrollo "Tejar Sector 3", contempla usos principales, complementarios y restringidos, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala de uso urbano, zonal y vecinal definidas en la Nota 1 de este artículo.

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

#### USO PRINCIPAL

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

#### USO COMPLEMENTARIO

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
COMERCIO						
Tiendas de barrio y locales con un área no mayor a 60m <sup>2</sup>	Escala VECINAL B: Actividad Económica limitada de comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarías, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, y misceláneas.			C 9, 14A	—	—
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios alimentarios	Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes.		9, 14A		1x120m <sup>2</sup>	1x120m <sup>2</sup>
Servicios profesionales técnicos especializados	Actividad económica limitada en servicios. Peluquería, sala de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorería, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadoras, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C 9, 14A	—	—

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
COMERCIO						
Servicios de comunicación y entretenimiento masivo.	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato			C 14A	—	—

**USO RESTRINGIDO**

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios de Parquadero	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (2 o más pisos) Estacionamientos en superficie.	R 8, 12, 15, 21, 22			—	—
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO						
Servicios técnicos especializados	Actividad Económica Restringida. Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, tomo, tipografía y litografía, carpintería metálica, y de madera.		R 1, 9, 15, 22		1x100m <sup>2</sup>	1x200m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL						
Industria			Rd, 14A, 22		1x120m <sup>2</sup> de construcción	1x300m <sup>2</sup> de construcción

● \*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 m <sup>2</sup> de construcción.
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial.
22. Sobre vía vehicular

**NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos  
Estacionamientos para vivienda.**

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
Unifamiliar, bifamiliar y vivienda compartida	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.	Privados	1 x 8 viviendas
Multifamiliar	Zonas de comercio aglomerado (1)	Visitantes	1 x 18 viviendas
		Privado	1 x 6 viviendas
		Visitantes	1 x 15 viviendas

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

### Estacionamientos para comercio

#### 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 m<sup>2</sup> sobre el área que exceda dicho metraje.

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

**Estacionamientos para servicios personales de escala vecinal.** En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área vendible, después de 60m<sup>2</sup>, sobre el área que se exceda sobre dicho metraje.

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

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

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

**1. Elementos del equipamiento comunal privado.** El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el

buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para uso de vivienda no VIS ni VIP y para otros usos 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.

**2. Exigencia.** Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m<sup>2</sup> de área construida y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes; deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en las proporciones y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

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

### 3. Destinación.

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

**Artículo 8º. Normas para las Áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria.** Se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, modalidad Complementaria, de conformidad con lo que dispone el Decreto Distrital 080 de 2016, así:

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

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

## 2. Normas para los Elementos Relacionados con el Espacio Público

<b>Voladizo</b>	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.
<b>Paramento</b>	Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

**3. Alturas.** Con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 las alturas permitidas para el desarrollo obedecen a la normatividad urbanística prevista por la UPZ N.º 57 Gran Yomasa para la zona donde se ubica el desarrollo y a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados y a las dinámicas territoriales que se evidencian en el estudio urbanístico del asentamiento.

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m²	Igual o mayor a 120 m² y menor a 240 m²	Mayor a 240 m²
Menor de 12 m.	3 pisos		

**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
<b>A</b>	Predios con áreas menores a 120 m²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m² con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m²	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 m.
<b>B</b>	Predios con áreas menores a 120 m²	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m²	
<b>C</b>	Predios con áreas menores a 120 m²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m² con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m²	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 m.

TIPO	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
D	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado no 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 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.
E	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

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

**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. Siendo uno de los requisitos que deberán tener en cuenta los curadores urbanos al estudiar y expedir las licencias de construcción.

#### Artículo 9°. Normas Arquitectónicas.

**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.

**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.

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

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

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

Los lotes existentes que cuenten con áreas y dimensiones menores a las establecidas en este numeral y 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 en lo demás a las normas contenidas en el presente acto administrativo.

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



**4. Sótanos y Semisótanos.** No se permiten.

**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 discapacidad 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.

**Artículo 11°. Obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones.** Cuando haya lugar a intervenciones de obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones, éstas quedarán sujetas a las presentes disposiciones y a las contenidas en las normas nacionales y distritales aplicables a la materia.

#### **CAPÍTULO IV**

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

**Artículo 12°. 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:

**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.

**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.

**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
6.249,39 m <sup>2</sup> (100%)	0 m <sup>2</sup>	6.249,39 m <sup>2</sup> (100%)	1.562,34 m <sup>2</sup> (25%)	0 m <sup>2</sup>	1.562,34 m <sup>2</sup> (25%)	87

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

**4. Escritura de constitución de barrios o desarrollos urbanísticos.** El titular y la comunidad deberán tramitar, suscribir y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

**5. Entrega material y titulación de las zonas de cesión (zonas viales) destinadas al uso público.** Es obligación del titular y de la comunidad entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – (DADEP), el dominio de las cesiones destinadas al uso público o transferir al Distrito Capital los derechos de posesión sobre las áreas usadas por la comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.

El Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. US 291/4-29, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 545 de 2016.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de lo estipulado en este numeral el Distrito Capital de Bogotá a través de la entidad competente para ello podrá adelantar las acciones necesarias para utilizar los mecanismos estipulados en la Ley 2044 de 2020 “*Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones*” para el saneamiento de la propiedad de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. US 291/4-29.

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

## CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 13°. -Participación en la plusvalía:** En concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital 411 de 2004 reglamentario de la UPZ N.º 57 Gran Yomasa, y teniendo en cuenta que el desarrollo se encuentra en un sector normativo de la UPZ con tratamiento de mejoramiento integral modalidad complementaria, y que al ser objeto de legalización el desarrollo no cuenta con reglamentación urbanística propia, no se configura hecho generador de plusvalía por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo "Tejares Sector 3".

A su vez, 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 el Distrito Capital, las áreas clasificadas en Tratamiento de Mejoramiento Integral no configuran hecho generador de participación en plusvalía por autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por lo anterior la presente resolución no configura hecho generador del mencionado tributo.

## CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

**Artículo 14°. Acciones prioritarias.** Conforme al diagnóstico del desarrollo a legalizar, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

**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.

**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 que trata el artículo 365 de la Constitución Política y 134 de la Ley 142 de 1994.

**3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público.** La entidad competente debe 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 en el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, dado que el desarrollo presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 1.562,34 m<sup>2</sup> se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit. Estas áreas serán evaluadas para eventualmente ser reservadas por

la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección del Taller del Espacio Público, con posterioridad al acto de legalización.

**4. Acciones de control urbano.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 y 140 de la Ley 1801 de 2016 que reglamentan los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Usme, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

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

**5. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático – IDIGER.** Los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización, deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas por el IDIGER en los conceptos técnicos N.º CT-8427 de 2018 y su Adenda 1, N.º CT-8917 del 25 de octubre de 2021.

## **CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS**

**Artículo 15º. Licencia de urbanización.** La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Las construcciones existentes y las intervenciones para obra nueva, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente resolución.

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

**Artículo 16º. Efectos de la legalización.** La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

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

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

**Artículo 17. Notificación, comunicación y publicación.** La presente resolución se notificará a la Secretaría Distrital del Hábitat, al Instituto Distrital de Recreación y Deporte, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), al responsable del trámite, a José Orlando Barón Barrueto y a todas las demás personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos del artículo 32 del Decreto Distrital 476 de 2015 y de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, a la Alcaldía Local de Usme y a la Inspección de Policía de dicha localidad.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra 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.

**Artículo 18º. 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.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C.,

  
**MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS**  
Secretaría Distrital de Planeación

**Revisión Técnica:**

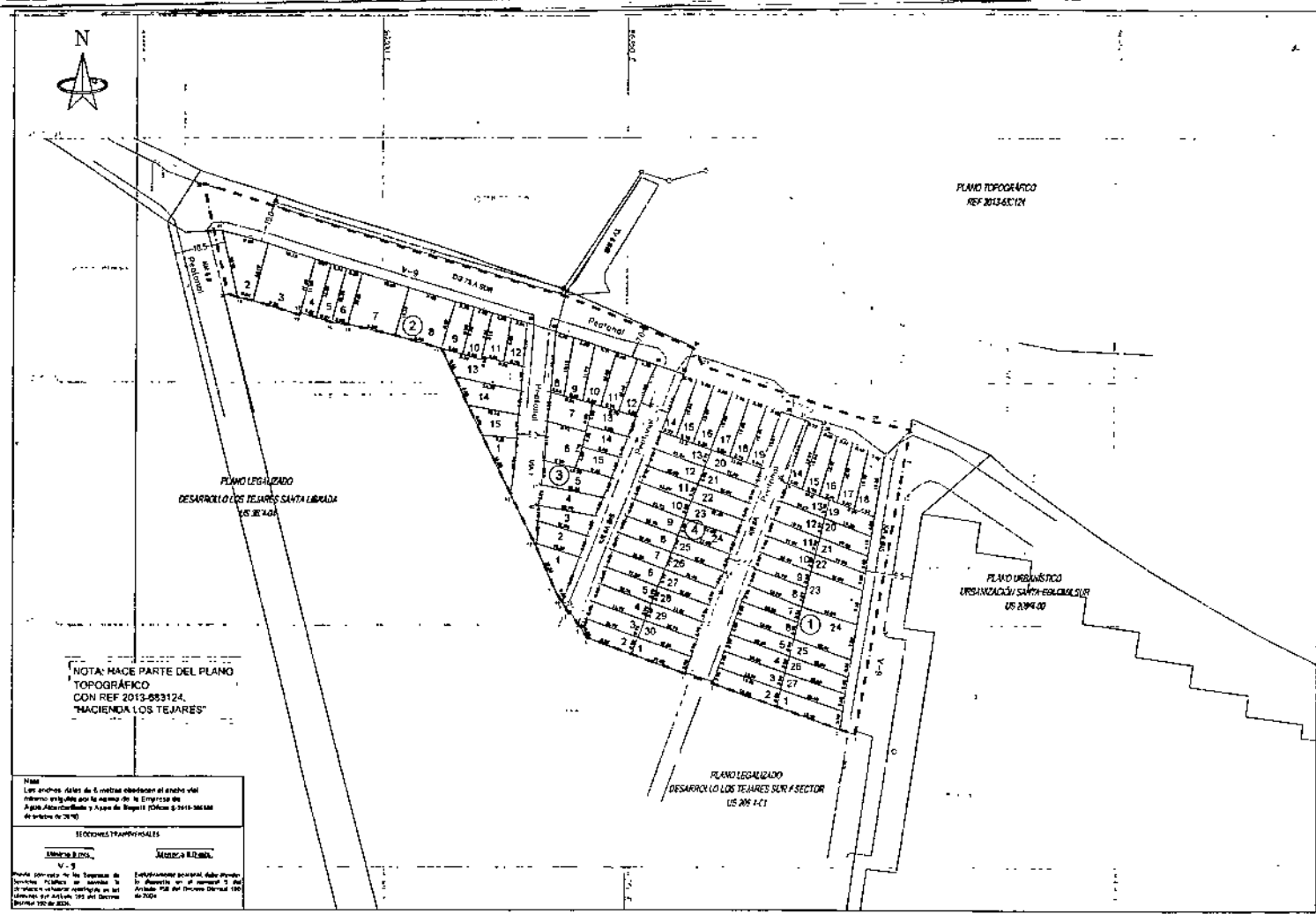
Claudia Andrea Ramírez Montilla. Subsecretaría de Planeación Territorial  
Glenda Amparo Luna Saladen. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.  
Gabriele Murgia. Asesor de la Subsecretaría de Planeación Territorial  
Giovanni Perdomo Sanabria. Abogado – Asesor de la Subsecretaría de Planeación Territorial

**Revisión Jurídica:**

Gloria Edith Martínez Sierra. Subsecretaría Jurídica  
Constanza Catalina Hernández Herrera - Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Sandra Milena Neira Sánchez – Profesional Especializado. Dir. de Análisis y Conceptos Jurídicos

**Proyectó:**

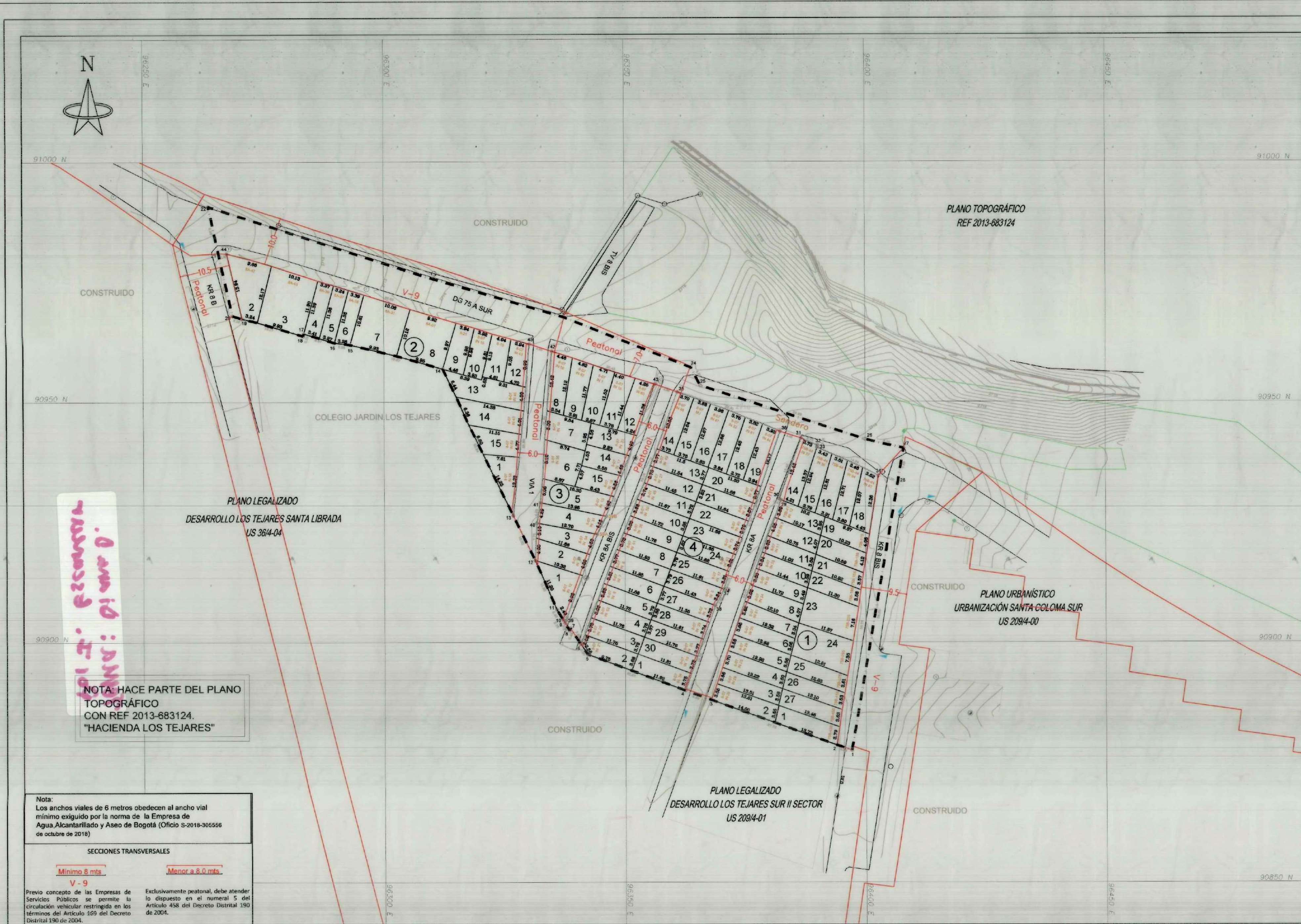
María del Carmen Peña Cáceres. Arquitecta - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios  
Lina María Merchán Rincón. Contratista - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.



CONVENCIONES	
Paseo de Agua	Arbol
Perfil Vuelco Tardado	Autobús de pasajeros
Perfil Vuelco Normal	Carril de nivel
Piedra Caliente	Cavidad de desarrollo
Piedra Caliente	Compartimiento de la roca
Punto de Intersección	Una vez
Carretera Agrícola	Zona de caídas
Humero de pasajeros	Estación de
Plataforma de	
1. Bóveda	

---





CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	6249,39	100,00
ÁREA ÚTIL	4297,49	68,77
ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO	1951,90	31,23
Nº MANZANAS	4	
Nº PREDIOS	87	

ÁREA BRUTA	
MOJONES	ÁREA (m²)
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-1	6249,39

ÁREA ÚTIL POR MANZANA											
MANZANA Nº	1	MANZANA Nº	2	MANZANA Nº	3	MANZANA Nº	4				
Nº Predios	27	Nº Predios	15	Nº Predios	15	Nº Predios	30				
PREDIO	ÁREA m²	PREDIO	ÁREA m²	PREDIO	ÁREA m²	PREDIO	ÁREA m²				
1	49,78	1	46,32	1	56,21	1	46,32				
2	49,85	2	79,18	2	50,19	2	44,47				
3	27,80	3	110,56	3	45,75	3	45,32				
4	27,67	4	34,54	4	55,18	4	45,32				
5	45,54	5	26,99	5	60,76	5	43,84				
6	44,70	6	36,96	6	61,68	6	45,17				
7	42,54	7	104,67	7	54,06	7	46,87				
8	45,57	8	99,81	8	48,31	8	45,87				
9	40,92	9	41,93	9	40,90	9	44,81				
10	40,45	10	38,83	10	45,87	10	45,02				
11	39,14	11	39,12	11	46,93	11	45,74				
12	42,19	12	38,80	12	48,54	12	45,39				
13	39,10	13	79,30	13	42,99	13	46,83				
14	55,51	14	64,54	14	59,95	14	47,06				
15	48,71	15	48,65	15	39,70	15	49,30				
16	46,91	16	46,91	16	46,91	16	46,91				
17	45,43	17	45,43	17	45,43	17	45,43				
18	48,87	18	48,87	18	48,87	18	48,87				
19	39,56	19	39,56	19	39,56	19	39,56				
20	41,96	20	41,96	20	41,96	20	41,96				
21	41,96	21	41,96	21	41,96	21	41,96				
22	41,96	22	41,96	22	41,96	22	41,96				
23	41,96	23	41,96	23	41,96	23	41,96				
24	41,96	24	41,96	24	41,96	24	41,96				
25	41,96	25	41,96	25	41,96	25	41,96				
26	41,96	26	41,96	26	41,96	26	41,96				
27	41,96	27	41,96	27	41,96	27	41,96				
28	41,96	28	41,96	28	41,96	28	41,96				
29	41,96	29	41,96	29	41,96	29	41,96				
30	41,96	30	41,96	30	41,96	30	41,96				
TOTAL (m²)	1282,85	TOTAL (m²)	914,11	TOTAL (m²)	757,56	TOTAL (m²)	1342,97				

ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO		
ÍTEM	MOJONES	ÁREA (m²)
KR 8 BIS	1-2-34-78-1	210,25
KR 8A	3-4-38-37-36-31-30-29-3	389,60
KR 8A BIS	6-7-8-9-10-39-39A-39B-4-3-5-6	261,31
VIA 1	12-13-45-42-41-40-12	197,58
KR 8B	19-20-21-44-19	23,77
SENDERO	24-25-26-27-28-34-33-32-31-36-35-24	212,33
DG 75A SUR	21-22-23-24-35-43-42-45-44-21	757,07
TOTAL ÁREA DE CESIÓN AL DISTRITO		1951,90

CONVENCIONES	
Paso de Agua	Arbol
Poste Media Tensión	Achurado de construcción
Poste Teléfonos	Curvas de nivel
Pozo EAAB	Límite de desarrollo
Poste Alumbrado	Construcción de lote
Cajas Aguas Residuales	Via vehicular
(01) Número de manzana	Zona de cesión
(03) Número de lote	Estudio vial
(01) Mojón	

DESARROLLO:	PLANO DE LEGALIZACION	LOCALIZACIÓN	OBSERVACIONES S.D.P.	BOGOTÁ, D.C	BOGOTÁ, D.C
TEJARES SECTOR 3	REPRESENTANTE DEL TRÁMITE (URBANIZADOR, PROPIETARIO, COMUNIDAD)	ESCALA 1:20000	RESOLUCIÓN: 2191	SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT	SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
	PROFESIONAL RESPONSABLE: LEVANTÓ: CONSORCIO AWS		FECHA: 21 DIC 2021	SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN OPERATIVA	SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
	CONTRATO DE CONSULTORIA	ESQUEMA DE PLANCHAS	PLANCHA 1:2000:		
	FIRMA:	1	UPZ: 57 Gran Yomasa		
	NOMBRE: GERMAN SALAZAR PEREZ	1/1			
	C.C.: MATRICULA: 01-14215	ESCALA: 1:500			
LOCALIDAD DE USME				PLANO No.: US291/4-29	