

RESOLUCIÓN No	463	DE _	28 JUN 2023
(28 JUN 2023)	

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad n°. 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 3 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, los artículos 11 y 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 "Rancho Chico" define la legalización como "(...) el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital, reconoce

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 202 Pág. 2 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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 "Rancho Chico" fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado No. SDP 1-2019-84359 del 31 de diciembre de 2019, en consecuencia, le son aplicables las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada en del Decreto Nacional 149 de 2020.

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

Que los procedimientos aplicables a 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 un régimen de transición aplicable a las solicitudes de legalización de asentamientos, 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 30 de octubre de 2020, mediante la radicación n°. 2-2020-52475, por lo tanto, 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.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2









Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 3 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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".

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 "Rancho Chico" cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat del 20 de junio 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.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 4 6 3 DE 28 JUN 202 Pág. 4 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo "Rancho Chico"

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo n°. 1-2019-84359 del 31 de diciembre de 2019, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo "*Rancho Chico*", ubicado en la localidad de Suba.

Que dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se anexaron los siguientes documentos:

- 2.1 Copias de certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y/o recibos de pagos impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa del predio o predios objeto de legalización.
- 2.2 Aerofotografía No. 450 del vuelo 227030 del 4 de diciembre de 2009, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo "Rancho Chico" en dicho periodo.
- 2.3 Acta suscrita el 31 de agosto 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 "Rancho Chico".
- 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 20 de junio de 2018 y del 20 de julio de 2019, respectivamente, concluyendo que el Desarrollo "Rancho Chico", presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 99% y 80% respectivamente.

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 5 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

legalización del desarrollo "Rancho Chico, y en consecuencia, expidió el Auto del 30 de octubre de 2020, mediante radicado 2-2020-52475.

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

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO
Pablo Emilio Reyes Arévalo	Sentencia SN del 1965-10-21 JUZ 2 C CTO	50N-609713
Alfonso Pardo Pardo	Escritura Pública No. 4977 de 1966-1214 de la Notaria 2 de Bogotá	50N-609730

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 a los propietarios del terreno de mayor extensión, teniendo en cuenta la dirección que se registra en el expediente, mediante el siguiente oficio:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado	Propietario inicial	Dirección de correspondencia	Notas de Entrega
Designation of the second seco	GM 201853 -	Alfonso Pardo Pardo	Calle 134 A No. 9B-22	Predio cerrado
12 de 04 de 2021	GP 200040826			

Que tanto en el estudio jurídico, como en el expediente urbanístico, no se encontró información sobre la dirección del señor Pablo Emilio Reyes Arévalo, razón por la cual, no fue posible citarlo en su calidad de propietario del predio de mayor extensión, para que compareciera y se hiciera parte dentro del mismo y ejerciera 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

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 14 6 3 DE Pág. 6 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

11 de diciembre de 2020. Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que se fijó un aviso de comunicación mediante publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, del 13 al 27 de enero de 2021, en el cual se informó a los propietarios del predio de mayor extensión del desarrollo "*Rancho Chico*", 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, los propietarios del predio de mayor extensión y los terceros determinados e indeterminados, no se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo "Rancho Chicó", por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

4. Conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios

4.1 Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

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

	Desarrollo "Rancho Chico" Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos						
EAB – ESP	La Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá mediante memorando 3131003-2022-0222 del 5 de mayo de 2022, señaló:						
Memorando No. 3131003-2022- 0222 Fecha: 5 de mayo de 2022	"() En atención al memorando interno del asunto, se remite el concepto técnico de viabilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para la legalización del Desarrollo "RANCHO CHICO" en la localidad de Suba. De acuerdo con la información cartográfica remitida por la Secretaría Distrital de Hábitat - SDHT, el desarrollo está compuesto por 10 lotes distribuidos en 3* manzanas tal como se muestra en la siguiente imagen:						

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 7 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"



Imagen 1. Localización general Desarrollo RANCHO CHICO. Fuente: SIGUE EAAB y Mapa Loteo SDHT

DATOS TÉCNICOS PARTICULARES

De acuerdo con el oficio del asunto y la información de la Secretaría Distrital de Hábitat, el Desarrollo RANCHO CHICO se localiza en la localidad de Suba y tiene asociada en las coordenadas del punto medio la siguiente información:

Plancha: 227-IV-B-6 de AcueductoNorte = 117612,705 EstePlancha: E30 de Alcantarillado= 98917,342

ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUÍDAS Y PROYECTADAS

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

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Continuación de la Resolución No. _____Pág. 8 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

LOCALIZACION	ESTADO	REDES AC	UEDUCTO	REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL	REDES ALCANTARILLADO SANITARIO
		Plancha 228-IV-B-6	Costado	Plancha E30	Plancha E30
CALLE 155C	1	Ø3"-PVC	Norte	-	-
	2	-	-	Ø12"-PVC	-
CALLE 155B	1	Ø3"-PVC	Norte	Ø12"-PVC	Ø8"- GRES
CARRERA 100	1	Ø3" -PVC	Occidente	Ø12"-PVC	Ø8"- GRES
	2	-	-	-	Ø10"- PVC
CARRERA 100A	1	Ø4" -PVC	Oriente	-	Ø8"- GRES
CARRERA 100B	1	Ø3"-PVC	Oriente	-	Ø8"- GRES
	2	-	-	-	Ø8"- CS
CARRERA 101	1	Ø4" -PVC	Oriente	Ø16"-CS	Ø8"- GRES
	2	-	-	-	Ø8"- PVC

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

AC: Asbesto Cemento / HA: Hierro Acerado /PVC: Policloruro de vinilo / CR: Concreto Reforzado CS: Concreto Sin Refuerzo /CCP: Tubería reforzada con Cilindro de Acero y Varilla/ PEAD: Polietileno de Alta Densidad

Tabla No. I Inventario de redes de acueducto y alcantarillado en el Desarrollo RANCHO CHICO

. Fuente: https://www.acueducto.com.co/wassigue1/VisorBaseEAB

ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL

De conformidad con la normatividad vigente, consultado el SIG de la EAAB - ESP (el cual cuenta con información actualizada de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital) y revisado el SINUPOT (Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial) de la Secretaría de Planeación Distrital-SDP y el Visor Geográfico Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, la EAAB identificó que dentro de los predios referidos NO existe zona de reserva ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, ni amenaza por remoción en masa.

POSIBILIDADES DE CONEXIÓN

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 9 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

En ese sentido, es importante aclarar que la viabilidad del servicio para el desarrollo se define como VIABLE con los siguientes condicionamientos: garantizar la delimitación y el acceso a los corredores libres conforme a la norma técnica NS-139, realizar la correcta descarga de las aguas lluvias a la calzada, contar con las cajas de inspección de aguas residuales para cada predio, y, contar con el frente de fachada hacia los corredores de las zonas de cesión definidas en el plano a adoptar por la SDHT, en el cual debe estar dispuesto el medidor de acueducto.

ALCANTARILLADO

ALCANTARILLADO SANITARIO

El sector en el cual se encuentra el Desarrollo RANCHO CHICO está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado (UGA) número 452 denominada 1-SA-S-IntLaMerce-452, que se encuentra en la Subcuenca Interceptor las Mercedes de la Cuenca Salitre.

Conforme a lo identificado en el sistema de información de la EAAB, en el corredor de la CL 155C entre KR 100 y KR 101 no se cuentan o proyectan redes locales del sistema de alcantarillado sanitario. En ese sentido, para garantizar la prestación del servicio es necesario se diseñe y construya una red de alcantarillado sanitario de mínimo 8"-PVC en el tramo mencionado, garantizando que los siguientes lotes garanticen la conexión con la red de acuerdo a la normatividad de la EAAB, disponiendo de la respectiva caja de inspección (Imagen 2):

- Manzana 1: Lotes1, 2 y 3

- Manzana 2: Lotes 1, 2, 3, 4 y 6

No obstante, y debido a que la mayoría de redes existentes se encuentra en material GRES, es necesario realizar la revisión de capacidad hidráulica y estructural de las redes instaladas, conforme a las normas técnicas de servicio NS-85 y NS-58, y de encontrar comprometida su capacidad, acometer las intervenciones a que haya lugar, particularmente aquellas que se encuentran en los corredores de la KR 100 y KR 101.

Se debe garantizar que, cada uno de los predios que compone el desarrollo realice la conexión al sistema de alcantarillado sanitario de manera correcta, garantizando que las instalaciones hidrosanitarias de la vivienda correspondientes a las aguas residuales descarguen a la caja domiciliaria y esta a su vez se conecte de manera correcta a la red pública de alcantarillado sanitario existente en cumplimiento de la NS-68 "Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas".

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Pág. 10 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

> Es importante aclarar que la EAAB ESP solo garantiza el servicio de alcantarillado, recibiendo las descargas domiciliarias de aguas residuales y pluviales, por gravedad, en las redes de alcantarillado por corredores públicos. En ningún caso la EAAB instalará ni operará ni realizará mantenimiento a sistemas de bombeo o equipos eyectores que se requieran para aquellos predios que, con motivo de su ubicación, no puedan entregar por gravedad las descargas de su lote.

> Por otra parte, en el evento de modificar la densidad planteada para el Desarrollo, se pueden afectar las condiciones del sistema de alcantarillado sanitario para lo cual se deberá efectuar la correspondiente modelación hidráulica a fin de verificar la necesidad de realizar diseños y obras a que haya lugar en el sector.

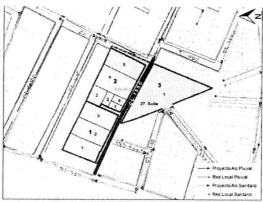


Imagen 2. Redes alcantarillado sanitario existentes. Fuente: SIGUE EAAB

Ninguna red de alcantarillado, podrá quedar instalada bajo andenes, sardineles o viviendas; de encontrarse alguna instalada con esta ubicación, deberá ser reubicada en la vía pública, atendiendo las normas técnicas de servicio vigentes de la EAAB.

También, es pertinente recordar que en ningún caso se permite la conexión de acometidas domiciliarias a colectores de diámetro mayor a 24". Si se presenta este caso, se deberá proyectar la construcción de un pozo de inspección según la norma técnica "NS-029 Pozos de Inspección" o la construcción de una manija paralela al colector existente, empatándola al pozo de inspección más cercano del sistema.

De encontrarse alguna conexión errada, deberá realizarse la intervención para su corrección.

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 11 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad n°.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n°. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

Particularmente, para el desarrollo es necesario tener en cuenta los diseños para la renovación de las redes de alcantarillado sanitario planteados en el Contrato de consultoría 1-02-31100- 1014-2016 cuyo objeto es "(...)." Elaborados por CONSORCIO TRIANGULO, y que pueden ser consultados en el Centro de Información Técnica Empresarial – CITE con el número de diseño de alcantarillado 8322.

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

ALCANTARILLADO PLUVIAL

El sector en el cual se encuentra el Desarrollo RANCHO CHICO está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado (UGA) número 452 denominada 1-SA-P-HumConejer-452, que se encuentra ubicada en la Subcuenca La Conejera de la Cuenca Salitre.

Teniendo en cuenta la información disponible en el SIGUE, por el corredor de la CL 155C entre KR 100 y KR 101 no se cuentan con redes de alcantarillado pluvial. En ese sentido, se debe verificar si es necesario diseñar y construir redes por las vías que no tienen y las que se proyecten conforme al plano suministrado. En todo caso, las redes deben quedar ubicadas en espacio público conforme a la norma técnica de servicio vigente NS-139 de la EAAB - ESP.

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

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2





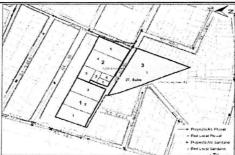


PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Continuación de la Resolución No.

Pág. 12 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"



28 JUN 2023

Imagen 3. Redes alcantarillado pluvial existentes. Fuente: SIGUE EAAB

Por otra parte, es importante que cada propietario garantice que, cada una de las casas cuente con sus bajantes de aguas lluvias descargando correctamente a la calzada. NO se permite interconexión de estas bajantes con la caja de aguas residuales, lo anterior en cumplimiento de la NS-68 "Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas".

De acuerdo con la información registrada en los sistemas de información comercial y operativo de la empresa se verificó que en las condiciones actuales del sector este funciona de manera normal; sin embargo, en el evento de modificar la densidad planteada para el Desarrollo, se pueden afectar las condiciones del sistema de alcantarillado pluvial para lo cual se deberá efectuar la correspondiente modelación hidráulica a fin de verificar la necesidad de realizar diseños y obras a que haya lugar en el sector.

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

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

Se recomienda, la revisión de la capacidad hidráulica y de estado estructural de la infraestructura construida de drenaje urbano en el sector y, de ser necesario, proyectar las redes y estructuras hidráulicas que permitan mejorar el drenaje de las aguas lluvias. Conjuntamente, se deberá realizar levantamiento en campo de la cantidad y capacidad de los sumideros existentes y evaluar la necesidad de su renovación y/o construcción de sumideros adicionales, conforme a la norma técnica de servicio NS-

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 13 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

047 de tal manera que se garantice la correcta recolección y drenaje de las aguas lluvias. De encontrarse conexiones erradas, es necesario diseñar y construir su corrección.

(....)

Particularmente, para el desarrollo es necesario tener en cuenta los diseños para la renovación de las redes de alcantarillado sanitario planteados en el Contrato de consultoría 1-02-31100- 1014-2016 cuyo objeto es (...) Elaborados por CONSORCIO TRIANGULO, y que pueden ser consultados en el Centro de Información Técnica Empresarial – CITE con el número de diseño de alcantarillado 8322.

Para los inmuebles que presenten alguna de las siguientes características: predio con cuatro (4) o más unidades independientes; edificaciones de cuatro o más pisos, edificaciones que superen los quince (15) metros de altura medidas al nivel más bajo de la vía pública sobre la cual va a tomar el servicio; toda edificación con cualquier tipo de uso; cuya demanda no pueda ser atendida con un diámetro menor o igual a ¾"; toda edificación con sótano o semisótano, predios con uso industrial, estaciones de servicio; predios con uso oficial deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Urbanizadores y Constructores en el marco de la Resolución 651 de 2019, o la que la modifique.

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

Aviso EAAB Hidrología No. 400076595

Este: 998918 Norte: 1017611

Feuación cálculo curvas IDF

 $INTENSIDAD = C_1 (DURACIÓN + X_0)^{r_2}$

Tabla coeficientes ecusción IDE

kd	PURIO (EN)	Tiempo	de re años	torno 3	Tiempo	de re	etorno 5	Tlempo	de re años	torno 10	Tiempo	de re años	torno 25	Tiempo	de rei años	torno 50	Tiemp	oder 00 av/v	
-	EPSQ3116		Xο							CZ								Χo	
0	998918,1017611	3064 48	22.4	-1.04250	378694	237	-1 05474	4941.62	25.8	-1.07405	6584.80	28.0	-1.09432	7639.37	29.3	-1.10144	918976	30.7	-1.1169
1	999918,1017611	3064 48	224	1.04250	3786 94	237	-1.05474	4941 62	258	-1.07405	6684.80	260	-1.09432	7639.37	243	-1.10144	9189 76	30.7	-1 1169

NOTAS:

1) Unidades en la aplicación de la ecusción IDF: Intensidad [mmh]. Duración [min]

2) Sistemi de Referencia de Coordenadas: MAGNA-SIRGAS / Zona Bogotá Colombia, LPSG 3116.

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 14 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

ACUEDUCTO

De acuerdo a la información remitida, el polígono del desarrollo se encuentra ubicado en el Sector Hidráulico 105, particularmente en el área de servicio comprendida entre la KR 90 y KR 101 entre CL 153 y CL 165. Las redes menores de acueducto existentes y proyectadas, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el Desarrollo RINCÓN CHICO se muestran en la imagen 4 y 5.

Para la prestación eficiente del servicio, en condiciones de calidad, continuidad y cantidad, es necesario contar con la renovación de las redes en material Asbesto Cemento presentes en el sector, particularmente las redes localizadas en los corredores de la KR 99 y AC 153. Por otra parte, es necesario garantizar los siguientes cierres de malla y renovaciones en el sector:

- 1. Para el desarrollo es indispensable que se realice la renovación de la red de 8"-Asbesto Cemento localizada por el costado occidental de la KR 99 entre la CL 154A y CL 159, garantizando los respectivos empates de la red de 8" en las intersecciones de la CL 155, CL 155C, CL 156, CL 156C, CL 157 y CL 158 (Contrato 1-02-31100-1014-2016).
- 2. Por otra parte, es necesario realizar el diseño y construcción de una red de 6"-PVC por el costado norte del corredor de la CL 156C entre la KR 99 y KR 101, por el costado occidental del corredor de la KR 101 entre la CL 156C y CL 155, y finalmente por el costado norte de la CL 155 entre la KR 101 y KR 102, empatándola con la red de 8"-PVC del corredor de la KR 102 (No Obra 20634) (Imagen 4).
- 3. Es necesario realizar el cierre de malla de la tubería de 3"-PVC localizada por el costado occidental del corredor de la KR 100 en la intersección con la CL 154A, garantizando el empate hacia el oriente y occidente de la calle (Imagen 4).
- 4. También es necesario realizar el cierre de malla de la tubería de 4"-PVC localizada en el corredor de la KR 100A en la intersección de la CL 155, con la tubería de 3"-PVC localizada por el costado sur de la CL 155 (Imagen 4).
- 5. Así mismo, es necesario realizar el cierre de malla en la intersección de la KR 100A por CL 155B, desde la red de 4"-PVC localizada en la carrera hacia la red de 3"-PVC localizada por la calle (Imagen 4).
- 6. Adicionalmente, es necesario realizar el cierre de malla en las intersecciones de la KR 100B y KR 101 por CL 155C, garantizando el empate de las redes de 3"-PVC y 4"-PVC, respectivamente (Imagen 4).

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023

Pág. 15 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

7. También es necesario realizar el diseño y construcción del cierre de mala (sic) de la tubería de 4"-PVC localizada en el costado oriental de la KR 101 entre CL 16 y CL 156B (Imagen 4).

8. Es necesario realizar el cierre de malla en la intersección de la CL 156 X KR 100 de las tuberías de 3"-PVC localizadas por la calle y carrera (Imagen 4).

9. Finalmente, es necesario realizar el diseño y construcción de la renovación por una red de mínimo 8"-PVC del tramo de tubería localizada por el costado occidental de la KR 99 entre CL 157 y CL 159, garantizando el empate con la tubería de 10"-HD localizada al costado norte de la Quebrada La Salitrosa, red construida mediante contrato 1-01-31100- 1192-2018 para el proyecto cuyo objeto fue realizar la "CONSTRUCCION DE LAS REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE LA VEREDA CHORRILLOS SECTORES 1,2 Y 3, DE LA LOCALIDAD DE SUBA, EN CUMPLIMIENTO DE LA ACCION POPULAR NO. 11001-33-31-039-2011-00150-01 EN BOGOTA D.C", No obra 20769 del CITE. Para el empate de (sic) debe disponer de válvula directa al costado sur de la Quebrada La Salitrosa, garantizando que se ubique en espacio público (Imagen 5).

10. Asociado a lo anterior, es necesario realizar el empate de la red matriz denominada "PROLONGACIÓN KR 99" de 16"-CCP (No Obra 20442) con la tubería de 10"-HD (No obra 20769), el cual debe contar con un sistema de regulación de presión con mando dinámico y macromedición (Imagen 5).

Para las redes de acueducto existentes y proyectadas en el sector en el que se ubica el desarrollo se deben tener en cuenta los diseños para la renovación de las redes localizadas en los corredores de la KR 99 y AC 153, planteados en el Contrato de consultoría 1-02-31100-1014- 2016 cuyo objeto es (...) Elaborados por CONSORCIO TRIANGULO, relacionados principalmente con la renovación de la red de AC a PVC.

Para el costado occidental de la KR 101, es necesario tener en cuenta los lineamientos particulares para las redes de acueducto mencionados en la Carta de Compromiso de la Urbanización ARBOLEDA EL PINAR I No. 9-99-30100-00246-2015, para el proyecto localizado en la KR 102 155 50, que puede ser consultado en el Centro de Información Técnica Empresarial — CITE de la Dirección de Información Técnica y Geográfica de la EAAB ESP con el número de obra de acueducto 20634.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2









Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 16 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

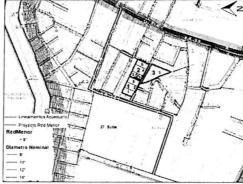


Imagen 4. Redes acueducto existentes y proyectadas. Fuente: SIGUE EAAB

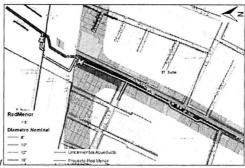


Imagen 5. Redes acueducto existentes y proyectadas. Fuene: SIGUE EAAB

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

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

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 78 JUN 2023 Pág. 17 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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

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

Cabe aclarar que, la EAAB E.S.P. garantiza 15 m.c.a. a la entrada del predio; por lo tanto, el propietario del predio deberá prever los equipos necesarios para garantizar presiones óptimas del servicio para la totalidad del predio.

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

- 1. El diseño y construcción de las redes de instalaciones interiores de acueducto (redes contra incendio) y alcantarillado pluvial y sanitario son de entera responsabilidad del propietario del lote; por lo tanto, deberá garantizar dentro del predio la eficiente prestación interna de los servicios tanto de acueducto, como alcantarillado.
- 2. Es atribución exclusiva de la EMPRESA, realizar cambios en la localización de las acometidas y en el diámetro de las mismas, así como efectuar las independizaciones del caso; el pago de los costos que se generen, estarán a cargo del usuario o suscriptor.
- 3. Cada lote deberá disponer de un volumen de almacenamiento que supla sus necesidades durante por lo menos un (1) día sin servicio y debe estar en un lugar de fácil acceso; su adquisición, instalación y mantenimiento es responsabilidad de cada propietario.
- 4. Las instalaciones internas del servicio de alcantarillado deberán manejarse en forma separada (industrial, sanitaria y pluvial).
- 5. Cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o aguas lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red, se deberá proveer de equipos de eyectores para su correcto funcionamiento, bajo costo de instalación, operación y mantenimiento del propietario (s) del lote (s).

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







Pág. 18 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

> Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes.

SECRETARÍA DE

- 7. Lo correspondiente a la instalación de los medidores y totalizadoras, deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del Acueducto de Bogotá.
- 8. Se debe tener en cuenta la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, "por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones".
- Aplican todos los lineamientos descritos en el Anexo técnico del Contrato de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado de la EAAB ESP, vigente.

ANEXO TÉCNICO

(...)

- 2. Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que, en el evento de identificar zonas de amenaza por remoción en masa, se desarrollen las obras necesarias de estabilización en las zonas de amenaza por remoción en masa media y alta identificadas en la Resolución 1483 del 23 de julio de 2019 de la SDP, por la cual se actualiza el mapa No. 3 "Amenaza por remoción en masa del Decreto Distrital 190 de 2004". Adicionalmente, la disponibilidad se encuentra supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo hidráulico, inundación o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE hoy IDIGER), en cumplimiento del decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas.
- 3. La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización y/o Regularización ante la SDP, por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de dos años (2) a partir de la fecha de expedición.
- 4. Para la aprobación de los diseños de redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante resolución por la SDP.
- 5. No se prestará servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización y/o Regularización, expedida por la SDP.
- 6. Los inmuebles que presenten alguna de las siguientes características: predio con cuatro (4) o más unidades independientes; edificaciones de cuatro o más pisos, edificaciones que superen los quince (15) metros de altura medidas al nivel más bajo de la vía pública sobre la cual va a tomar el servicio; toda edificación con cualquier tipo de uso; cuya demanda no pueda ser atendida con un diámetro menor o igual a 3/4",; toda edificación con sótano o semisótano, predios con uso industrial, estaciones

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 P

Pág. 19 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad $n^\circ.11$ Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano $n^\circ.$ S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

	de servicio; predios con uso oficial deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Urbanizadores y Constructores establecido por la Empresa. ()" *Plano ajustado posteriormente por la SDH en 2 manzanas 9 predios como consta en estudio urbano y concepto Idiger °.8705 del 11 de diciembre de 2019.
ENEL CODENSA Oficio No 07861568 Fecha:4 de diciembre de 2019	Mediante oficio No. 07861568 del 04 de diciembre de 2019, la empresa ENEL CODENSA ESP emitió concepto para el desarrollo "Rancho Chico" informando que: "() al respecto, nos permitimos informar que una vez cruzada la información enviada por ustedes con nuestro sistema de información geo referenciada se puede conceptuar que el barrio Rancho Chico de la localidad de Suba NO presenta afectación por líneas de alta tensión de energía. Dado lo anterior, Enel Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector. ()"
ETB Oficio No. GRD-EOI 2077 2019 Fecha:26 de noviembre de 2019	Mediante oficio N.º GRD-EOI 2077 2019 del 26 de noviembre de 2019 la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo "Rancho Chico" que: "() -Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo. -Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor — Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST). -El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones —RITEL — en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. () -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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 20 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

	encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital. ()"
	Mediante oficio CT No. 10150224-1044-2019 del 26 de noviembre de 2019 la empresa GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P. informó lo siguiente para el desarrollo "Rancho Chico":
GAS NATURAL Oficio No. 10150224-1044- 2019 Fecha:26 de noviembre de 2019	"() De acuerdo a su solicitud de concepto técnico para el desarrollo detallado en la tabla adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informarle lo siguiente: Vanti 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 relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.
	DESARROLLO
	Rancho Chico
	()
	El presente certificado () se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m3/h por unidad de vivienda. ()".

4.2 Concepto Técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, expidió los Conceptos Técnicos CT-8449 del 1 de noviembre de 2018 y CT- 8705 del 1 de diciembre de 2019 "Adenda No.1 al Concepto Técnico CT-8449 de 2018" para el desarrollo "Rancho Chico", en los que se concluyó que es factible la legalización de la totalidad del desarrollo, estableciendo algunas recomendaciones y observaciones:

Concepto Técnico n°. CT-8449 del 1 de noviembre de 2018:

"(...) 10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023

Pág. 21 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundación por desbordamiento del desarrollo Rancho Chico, encontrando que desde el punto de vista de riesgo se considera factible la legalización del desarrollo, y, para evitar que dichas condiciones se deterioren, una vez legalizado, se recomienda la implementación de medidas para el mejoramiento integral del sector bajo adecuados lineamientos técnicos.

- En el área donde se encuentran las viviendas localizadas en el desarrollo Rancho Chico, la amenaza presenta un nivel inferior al considerado como bajo por eventos de inundación por desbordamiento, teniendo en cuenta la zonificación de amenaza establecida en el mapa "Amenaza por inundación" del Decreto 190 de 2004, actualizado mediante Resolución 1060 de 2018 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En el análisis de riesgo se definió que el desarrollo Rancho Chico se encuentra en una zona que presenta actualmente condiciones de riesgo en un nivel inferior al riesgo bajo ante eventos de inundación por desbordamiento.

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

- Teniendo en cuenta que se pueden presentar eventos de encharcamiento, por tratarse de un sector dominado por una topografía plana, se recomienda a la EAB-ESP implementar obras de infraestructura y mantenimiento, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras, mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario, de las vías y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial, implementando las medidas que garanticen que no se presenten obstrucciones así como reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta
- Para el diseño sismo resistente de las edificaciones en los diseños estructurales y geotécnicos deben tenerse presentes las disposiciones del Decreto 523 de 2010, por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá, que el sector está localizado en la zona geotécnica "Lacustre A" en la zona de respuesta sísmica "Lacustre 200", donde pueden presentarse efectos de sitio relacionados con Amplificación de ondas.
- 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 del 2015 del IDIGER "Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en 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 del sector.

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 22 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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

11. OBSERVACIONES

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

El alcance del concepto técnico emitido por el IDIGER en cumplimiento de sus funciones, da como resultado una zonificación de amenaza y riesgo para el sector Rancho Chico, 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.

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 23 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

se producen cambios significativos en las mencionadas condiciones este deberá ser ajustado, dado que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio. (...)"

Concepto Técnico n°. 8705 del 11 de diciembre de 2019:

"(...) En la elaboración del presente concepto técnico, se empleó la cartografía suministrada por la SDHT mediante radicado IDIGER No. 2018ER22235, según el cual el desarrollo está conformado por nueve (9) predios, distribuidos en (2) manzanas, como se muestra en la **Tabla 2** y como se presenta en la **Figura 1.**

Tabla 2. Distribución de lotes por manzana en el desarrollo Rancho Chico

MANZAN	NÚMERO DE LO ES
01	01 al 03
02	01 al 06

(...) 5. OBSERVACIONES

En el CT-8449, cuando se hace referencia a los planos normativos, se debe entender que se trata de los planos vigentes mediante los cuales se actualizaron los mapas de "Amenaza por Remoción en Masa" y "Amenaza por inundación" del Decreto 190 de 2004. (...)"

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante el oficio No. 2021EE17114 del 9 de diciembre de 2021, actualizó su pronunciamiento, en los siguientes términos:

"(...) El IDIGER en cumplimiento de sus funciones establecidas en el marco del Decreto Distrital 476 de 2015, actualizado por el Decreto 800 de 2018, y Decreto Distrital 063 de 2015, recibió por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP la solicitud con radicado No. 2021ER18973 en donde se solicita la actualización de los siguientes conceptos en el marco de los procesos de legalización y regularización que adelanta el Distrito:

Tabla 2 Solicitud Actualización Conceptos Técnicos localidad de Suba

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

(...)



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2022 Pág. 24 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

SOLICITUD	DESARROLLO	AREA (Ha)	No. DE CONCEPTO DE IDIGER
2021ER17305	RANCHO CHICO	0.4185	CT-8449 del 1 de noviembre de 2018
()			

(...)

Teniendo en cuenta lo señalado en precedencia, y atendiendo su solicitud, la Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático del IDIGER, procedió a revisar en el SIRE los antecedentes técnicos y los informes de emergencias reportados, lo anterior con el objetivo de evidenciar si en el sector objeto de su consulta, se ha presentado algún tipo de evento que pudiera cambiar las condiciones de amenaza identificadas en conceptos técnicos relacionados, emitidos por parte de la Entidad.

Una vez adelantada la consulta, se pudo establecer que NO existen documentos posteriores al pronunciamiento realizado por parte del Instituto, lo que nos lleva a la conclusión que los referidos conceptos técnicos continúan vigentes y, por lo tanto, se considera pertinente continuar con el respectivo trámite de los procesos de legalización y regularización.". Subrayado fuera del texto original.

4.3 Otros Pronunciamientos

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA – mediante Oficio No.2019EE277827 del 29 de noviembre de 2019, respecto del desarrollo "Rancho Chico", concluyó que "(...) no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya suelo de protección como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su Legalización. (...)"

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 25 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística, hoy Dirección de Cartografía de esta Secretaría, mediante oficio No. 2-2019-82367 del 10 de diciembre de 2019, señaló "En consecuencia con lo indicado el plano del desarrollo RANCHO CHICO, se considera ajustado a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación y por tanto, cuenta concepto cartográfico FAVORABLE"

Que la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, mediante memorando No. 3-2020-07352 del 1 de abril de 2020 adelantó el estudio vial al plano de loteo del desarrollo *"Rancho Chico"*, en el cual informó lo siguiente:

"(...). Acogiendo el nuevo lindero enviado por la DLMIB, el cual conserva las manzanas 1 y 2 y excluye la manzana 3 y bajo las distintas consideraciones contenidas en los antecedentes arriba mencionados, el estudio vial del Desarrollo Rancho Chico es el siguiente:



Fuente: Estudio vial Rancho Chico (Vías locales en color rosado) Cobertura de lotes vectorizados (Color magenta) y lotes catastrales (Color azul) de la BDGC de la SDP Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB — Nuevo lindero en color rojo punteado)

MALLA VIAL LOCAL:

- <u>Carrera 100 entre Calles 155C y 156</u>: Peatonal de ancho variable (Mínimo 6 metros de ancho entre líneas de demarcación). Paramentada con los lotes vectorizados del plano S51/4-14 y con los lotes del desarrollo en estudio.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 26 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

- <u>Calle 155C frente a los lotes del desarrollo en estudio:</u> Peatonal de mínimo 6 metros de ancho entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes vectorizados del plano S51/4-14.

En el costado norte de la Calle 155C se traza retroceso sobre los lotes del desarrollo en estudio, para completar el ancho mínimo de 6 metros exigido por la norma NS 139 de la EAAAB. (...)"

Que la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios – DLMIB – revisó la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – y estableció que el área del desarrollo "Rancho Chico", no forma parte de ningún proyecto o plano urbanísticos.

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

5.1 Norma urbanística aplicable

Que por su localización el desarrollo "Rancho Chico", 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°. 27 Suba, reglamentada por el Decreto Distrital 615 del 29 de diciembre de 2006 y demás normas vigentes.

Que con el Decreto Distrital 615 de 2006, se adoptaron las Planchas n°s. 1 de 4 "Estructura Básica Sectores Normativos", 2 de 4 "Usos Permitidos", 3 de 4 "Edificabilidad Permitida" y 4 de 4 "Usos y Edificabilidad Para El Sector de Interés Cultural y Usos para Inmuebles de Interés Cultural", que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que según la Plancha No. 2 de 4 "Usos Permitidos", de la UPZ 27 Suba, el desarrollo "Rancho Chico" se clasifica en el Sector Normativo 4, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral modalidad Complementaria.

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."

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 27 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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

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

Que así mismo, de la visita a terreno y elaboración del estudio urbano realizado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios se pudo constatar que el desarrollo "Rancho Chico" presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad 720.39 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 la definición de la norma urbana para el desarrollo se realiza a partir del estudio de las condiciones actuales de la zona, de manera que se reconoce la situación de hecho que soporta la legalización del barrio, como base para analizar su relación con la norma propuesta y formular propuestas acordes con la realidad del territorio y el ordenamiento jurídico vigente.

Que de acuerdo con lo anterior, el desarrollo "Rancho Chico", es objeto de legalización y le aplica el tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Intervención Complementaria, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 615 de 2006. por lo que le serán aplicadas las normas urbanísticas de los artículos 295 y 385 del citado Decreto, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecua a las características físicas del desarrollo.

5.2Configuración del hecho generador de plusvalía

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1463 DE 28 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

Que en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004), el desarrollo Rancho Chico, no ha sido objeto de reglamentación bajo ninguno de los instrumentos de planeación (Plan Parcial, Plan Zonal o UPZ), por lo tanto, la norma vigente para el desarrollo es la establecida en el presente estudio urbanístico con base en la UPZ y el POT, en el entendido que es la norma aplicable para efectos de alguna actuación urbanística. Por lo tanto, no autoriza un incremento en el aprovechamiento del suelo, que permita suponer un desarrollo potencial mayor que redunde en la generación de beneficios que den derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

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

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 en edificación, por lo anterior el desarrollo Rancho Chico, no presenta hecho generador de plusvalía.

5.3 Estudio urbanístico final

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, realizó un taller informativo con la comunidad en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final, según consta en documento E-FO-060 Relatoría de fecha 31 de agosto de 2021. En este taller, de manera verbal, se atendieron las inquietudes planteadas por la comunidad.

Que a su vez, entre los días 20 y 31 de diciembre de 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 "Rancho Chico", término durante el cual, no se recibieron observaciones o aclaraciones.

6. Publicación y participación ciudadana

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 29 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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 12 al 19 de mayo de 2023, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, plazo dentro del cual no se presentaron observaciones por parte de los ciudadanos.

7. Régimen de transición Decreto Distrital 555 de 2021

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre del 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 manifieste, de manera expresa y por escrito, que sean resueltas con base en las normas del citado Decreto.

Que dado que la solicitud de legalización urbanística del desarrollo "Rancho Chico" fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado bajo el No. 1-2019-84359 del 31 de diciembre de 2019, da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido 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.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2









Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 30 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

Que de igual forma, el artículo 2.2.6.1.2.4.1. *idem* 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 artícula con las funciones policivas de los alcaldes y de los gobernadores.

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

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 38 2021 Pág. 31 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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 Decreto Distrital 190 de 2004, 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 "*Rancho Chico*", de la Localidad de Suba

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

Artículo 1º. Legalización y aprobación del plano. Legalizar el desarrollo "*Rancho Chico*", ubicado en la Localidad n°. 11 Suba y adoptar el Plano S51/4-26, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

ITEM	ÁREA (m²)	%		
ÁREA BRUTA	2881.57	100,00		
ÁREA UTIL	2311.08	80.20		
ÁREAS DE CESIÓN	570.49	19.80		
N°. MANZANAS	2			
N°. PREDIOS	9			

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 4 6 3 DE Pág. 32 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Cartografía, que efectúe la incorporación del Plano n°. S51/4-26 en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC, de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución.

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

CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 2º. Estructura básica. Se encuentra identificada en la Plancha número 1 de 4 "Estructura Básica Sectores Normativos" del Decreto Distrital 615 de 2006 modificado por el Decreto Distrital 007 de 2009, reglamentarios de la UPZ No. 27, SUBA en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial.

Artículo 3º. Suelo de protección. En el área delimitada del desarrollo "Rancho Chico" no se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección.

- **3.1. Estructura ecológica principal.** En el área delimitada del desarrollo "*Rancho Chico*" 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 No. 2019EE277827 del 29 de noviembre de 2019.
- **3.2. Zonas de alto riesgo no mitigable.** De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER –, mediante los Conceptos Técnicos CT- 8449 del 1 de noviembre de 2018, CT -8705 del 11 de diciembre de 2019 y el Oficio

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 33 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

No. 2021EE17114 del 9 de diciembre de 2021, el Instituto concluyó que el área donde se localiza el "Rancho Chico", se considera legalizables desde el punto de vista de los riesgos.

Los predios que conforman el desarrollo "Rancho Chico" y las entidades públicas indicadas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos.

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. Respecto de esta estructura, en el ámbito del desarrollo "Rancho Chico", se encuentra lo siguiente:

- 4.1. Sistema de movilidad Subsistema vial. El subsistema vial está conformado por:
- **4.1.1. Malla Vial Local.** El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a las vías peatonales que se encuentran señaladas en el Plano n°. S51/4-26, constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ No. 27 Suba. El área total de zonas viales corresponde a 570.49 m2.
- 4.2. Sistema de espacio público construido:
- **4.2.1 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.

En el desarrollo "Rancho Chico", la localización de las áreas de cesión al Distrito se identifica en el Plano n°. S51/4-26 que forma parte integral del presente acto administrativo

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 y Alcantarillado, Codensa, ETB y Gas Natural, para la prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo "*Rancho Chico*" de acuerdo

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. ______DE_____Pág. 34 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

con los conceptos de viabilidad emitidos y relacionados en la parte considerativa de la presente resolución los cuales hacen parte integral del presente acto administrativo.

Parágrafo. 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 No.3131003-2022-0222 del 5 de mayo de 2022. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos del mencionado concepto.

CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

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

ÁREA DE ACTIVIDA D	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓ N	NORMA APLICABLE
Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral – Intervención Complementaria	Rancho Chico	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto Distrital No. 615 del 29 de diciembre de 2006, reglamentario de la UPZ 27, Suba, modificado por el Decreto Distrital 007 de 2009.

Artículo 6°. Usos y estacionamientos. El régimen de usos para el desarrollo "Rancho Chico" es el que se describe 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°. 27 Suba para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023

Pág. 35 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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.

6.1. Los usos permitidos para el desarrollo son:

Uso Principal

TIPO DE USO					EXIGENCIAS ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)					
VIVIENDA –	Unifamiliar	_	Bifamiliar	-	Ver	cuadro	exigencias	de	estacionamientos	uso
Multifamiliar					vivienda					

• Usos Complementarios

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA (ver nota			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
SERVICIOS PE	RSONALES					
Servicios alimentarios	Comidas rápidas		С	120	1x80 m2	1x80 m2
Servicios profesionales técnicos especializados	Actividad económica limitada en servicios: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C 7		

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 36 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

y locales con área no mayor a 60	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	CONTRACTOR STATEMENT		C 7		
-------------------------------------	---	----------------------	--	-----	--	--

*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.

7. Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones: a. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso, b. En primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.

NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos

Estacionamientos para vivienda.

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS			
Unifamiliar	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.	Privados:	1 x 8 viviendas			
bifamiliar y vivienda compartida		Visitantes:	1 x 18 viviendas			
N 4 - 14 : C : 11	Zonas de comercio aglomerado.	Privados:	1 x 6 viviendas			
Multifamiliar	(1)	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 de escala vecinal B.

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

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1463 DE 28 JUN 2023

Pág. 37 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

Estacionamientos para servicios personales y comercio.

En escalas metropolitana, urbana y zonal.

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

Establecimientos 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 60.00 m2, sobre el área que exceda dicho metraje.

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

Parágrafo 2º: 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.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2









Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 38 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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 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	
Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables:	 - Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda. - 150 o más viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas. 	
2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP:	10 m2 por cada 80 m2 de construcción neta en vivienda.	
3. Para usos diferentes a vivienda:	10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta en el uso.	

7.3. Destinación.

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

Artículo 8º. Normas para las áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria. Para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral,

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 35 7023 Pág. 39 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

modalidad Complementaria, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 080 de 2016, así:

8.1. Etapas de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción. En primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la correspondiente 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
В	Un piso con cubierta liviana, sin placa de concreto
С	Un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana
D	Dos pisos con dos placas de concreto y/o adicionalmente un tercer piso con cubierta liviana

8.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público

	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.		
Voladizo	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 desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 40 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

por la UPZ n°. 27 Suba para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbano que hace parte integral de la presente Resolución.

	ÁREA DEL LOTE			
ANCHO DE VÍA	Menor a 120 m ²	Igual o mayor a 120 m² y menor a 240 m²	Mayor a 240 m ²	
1. Menor de 12 m.	3 pisos	3 pisos	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

Nota 2. El índice de ocupación para las edificaciones en predios que superen 240 m², puede ser máximo de 0.70 sobre área del lote.

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 120 m2	Patio descubierto de mínimo 6,00 m2 con un lado menor de 2,00 mts. 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 mts.		
В	Predios con áreas menores a 120 m2 Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, po		
С	Predios con áreas menores a 120 m2.	nores a Patio descubierto de mínimo 6,00 m2 con un lado menor de mts, a partir del segundo piso, diferente del espacio de la esca		

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 42 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

- **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:

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.

- 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 en materia de uso, de sismo resistencia y demás normas nacionales y distritales aplicables a la materia.

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023

Pág. 41 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

TIPO	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES				
	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 mts.				
D	Predios con áreas menores a 120 m2	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,00 m2, con un lado no menor de 2,00 mts., diferente del espacio de le escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de lo espacios habitables del segundo piso.				
	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 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.
- **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 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, Decreto Nacional 945 de 2017, 1711 de 2021 y Decreto Distrital 523 de 2010 o las normas que los 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 regula la materia.

Artículo 9º. Normas arquitectónicas.

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2









Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 43 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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 y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. lotes
2881.57 m ²	0.0	2881.57 m ²	720.39 m ² (25%)	0.0 m ²	720.39 m ² (25%)	9

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.

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE Pág. 44 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

- 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 nº S51/4-26. que hace parte integral de la presente resolución, podrá realizarse mediante acta de recibo suscrita por el titular del derecho de dominio o por la Junta de Acción Comunal y el Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP; o en su defecto mediante acta de toma de posesión levantada por el Distrito en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, en concordancia con el artículo 42 del Decreto Distrital 072 de 2023.
- 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°. S51/4-26, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Que en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004), el desarrollo Rancho Chico, no ha sido objeto de reglamentación bajo ninguno de los instrumentos de planeación (Plan Parcial, Plan Zonal o UPZ), por lo tanto, la norma vigente para el desarrollo es la establecida en el presente estudio urbanístico con base en la UPZ y el POT, en el entendido que es la norma aplicable para efectos de alguna actuación urbanística. Por lo tanto, no autoriza un incremento en el aprovechamiento del suelo, que permita suponer un desarrollo potencial mayor que redunde en la generación de beneficios que den derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

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

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023

Pág. 45 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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 en edificación, por lo anterior el desarrollo Rancho Chico, no presenta hecho generador de plusvalía.

CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 13º. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del estudio urbano del desarrollo "Rancho Chico", 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.
- 13.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos. Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, incluir el desarrollo objeto de la presente resolución en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, así como en la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a la prestación de dichos servicios de acuerdo a lo contemplado en el artículo 365 de la Constitución Política, 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, el desarrollo "Rancho Chico" presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 720.39 m². Por tanto, se deberá adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 20 Pág. 46 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad $N.^\circ$ 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit. Estas acciones serán evaluadas para eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación, o quien haga sus veces, con posterioridad al acto de legalización.

- **13.4 Acciones de control urbano.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135 y 140 de la Ley 1801 de 2016 que reglamentan los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Suba, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.
- **13.5.** El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante 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 No. S51/4-26 del desarrollo "*Rancho Chico*", 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 de Riesgo y Cambio Climático -DIGER: Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en los Concepto Técnicos Nos. CT-8449 del 1 de noviembre de 2018 y CT- 8705 del 11 de diciembre de 2019 y el Oficio No. 2021EE17114 del 9 de diciembre de 2021, por parte de los propietarios de los predios.

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 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 del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2









Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 JUN 2023 Pág. 47 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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 al Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios. 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 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°. Alcance de la legalización. La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo. 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 traslaticio de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2









Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 29 JUNI 1 Pág. 48 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico ubicado en la localidad N.º 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

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 todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos del artículo 32 del Decreto Distrital 476 de 2015 y de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Alcaldía Local de Suba y a la Inspección de Policía de la localidad de Suba.

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 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 en la diligencia de notificación personal o 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 de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso - Administrativo.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C.,

FELIPE JIMÉNES ÁNGEL Secretario Distrital de Planeación

Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co

Continuación de la Resolución No. 1 4 6 3 DE 28 3UN 2023

Pág. 49 de 49

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Rancho Chico, ubicado en la localidad nº.11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano nº. S 51/4-26 y se dictan otras disposiciones"

Revisión Técnica:

Margarita Rosa Caicedo-Velázquez. Subsecretaria de Planeación Territorial.

Dayana Higuera Cantor- Subdirectora de Mejoramiento Integral

Gabriele Murgia- Asesor Subsecretaria de Planeación Territorial.

Revisión Jurídica: Deisi Lorena Pardo Peña – Subsecretaria Jurídica (e) María Constanza Flórez Mora- Abogada de Subdirección de Mejoramiento Integra

Marcela Giraldo Marin-P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos Adriana Silva Ordoñez-P.E Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos A

Proyectó:

Juan Carlos Guerrero Africani. Arquitecto de la Subdirección de Mejoramiento Integral

Cra. 30 Nº 25 -90 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2







PBX: 335 8000 www.sdp.gov.co