

RESOLUCIÓN No. 1711 DE 31 JUL 2023

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 07 de Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º B322/4-06 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, el artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015, los literales h) y n) del artículo 5 del Decreto Distrital 432 de 2022 y,

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

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

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

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

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

Que la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo *“Portal de Cali”* fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado n.º 1-2019-37049 del 31 de mayo de 2019, en consecuencia, le son aplicables las

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada en el Decreto Nacional 149 de 2020.

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

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

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

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

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

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.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

Que el expediente urbanístico del desarrollo “*Portal de Cali*” cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat del 10 de febrero de 2017; 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,*” y” h. *Elaborar estudios para legalización y/o formalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal (...)*”.

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

## **2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “*Portal de Cali*”**

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.º 1-2019-37049 del 31 de mayo de 2019, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “*Portal de Cali*”, ubicado en la localidad de Bosa.

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 del vuelo SAV - °. 773 del vuelo 1100100022 del 10 de noviembre de 2009, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “*Portal de Cali*” en dicha fecha.

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

2.3 Acta suscrita el 9 de abril de 2019, 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 “Portal de Cali”.

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 23 de mayo de 2019 y del 2 de noviembre de 2019, respectivamente, concluyendo que el Desarrollo “Portal de Cali” presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 98.49 % y 99.6%., 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 legalización del desarrollo “Portal de Cali”, en consecuencia, expidió el Auto del 27 de noviembre de 2019.

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

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA
FIDUCAFE S. A	Escritura Pública No. 3597 del 23 de diciembre de 1997 de la Notaría 56 de Bogotá	50S-40302095

#### 3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados.

Que a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación citó al propietario del terreno de mayor extensión, teniendo en cuenta la dirección que se registra en el expediente, mediante el siguiente oficio:

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado No de Guia	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia	Notas de entrega
2-2020-31608 del 23 de julio de 2020	GU 20005124	FIDUCAFE S.A.	Kr 82B n°. 54B -11 Sur	La empresa de mensajería reporta en la guía No. GU 20005124 RAD 2202031608, que falta manzana y casa
2-2020-39898 del 3 de septiembre de 2020	GU 20005619	FIDUCAFE S.A.	Carrera 9 n°. 73 – 44 *	La empresa de mensajería reporta que en la guía GU 20005619 no conocen la empresa o razón social, por lo que no fue posible entregar el oficio antes referido

\* (dirección que aparece reportada en internet)

Que a su vez, la Secretaría Distrital de Planeación comunicó a los terceros determinados e indeterminados que tuvieran interés en la actuación administrativa o pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante publicación de un aviso en el diario “*El Nuevo Siglo*” el día 11 de diciembre de 2019. En dicha publicación, se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que se fijó un aviso de comunicación en la cartelera interna de la entidad, por el término de diez (10) días hábiles entre el 10 al 25 de septiembre de 2020, en el cual se informó a los propietarios de mayor extensión del desarrollo y demás personas que tengan interés en la actuación o que puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso. En esta comunicación se indicó la forma en que deberían hacerse parte dentro del mismo para actuar en el proceso de legalización.

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 “*Portal de Cali*”, por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

**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 de servicios para el desarrollo, así:

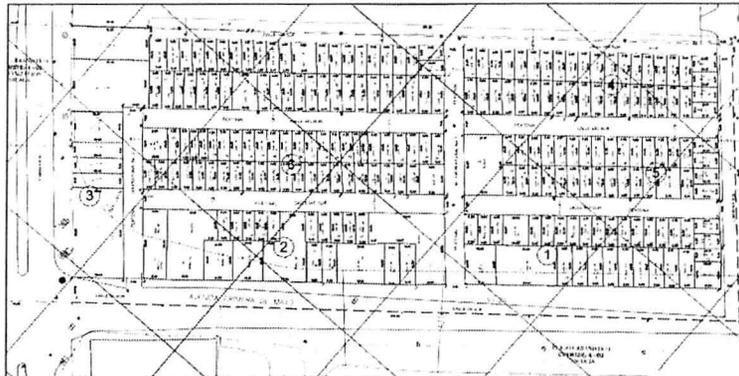
<b>Desarrollo Portal de Cali</b>											
<b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>											
<p><b>EAB-ESP</b> Oficio No. 3531003-S-2022-086252 Fecha: 31 de marzo de 2022</p>	<p>La Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá mediante el oficio No. 3531003-S-2022-086252 del 31 de marzo de 2022, actualiza lo siguiente para el asentamiento “Portal de Cali”:</p> <p><i>“(…) Teniendo en cuenta que mediante Oficio S-2019-140399 del día 20/05/2019 se expidió el respectivo concepto para el desarrollo <b>PORTAL DE CALI</b>, y que se requiere actualización de la vigencia para que la Secretaria (sic.) Distrital de Planeación continúe con su gestión de legalización, se emite concepto con nueva Vigencia de <b>TRES (3) AÑOS a partir de la expedición del presente documento, por consiguiente se procede a relacionar las características y datos técnicos particulares.</b></i></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>LOCALIZACIÓN DEL DESARROLLO</b></td> <td colspan="2">Ubicado en el polígono entre la CL 55 SUR hasta la CL 54B SUR, y entre la KR 86 hasta la KR 82B / Localidad de Bosa / Zona 5 (ver esquema 1).</td> </tr> <tr> <td><b>AREA ÚTIL DEL PREDIO</b></td> <td>19728,85 m<sup>2</sup></td> <td>6 manzanas/228 predios</td> </tr> </table> <p><i>La presente Viabilidad de Servicios, se expide bajo Decreto 476 de 2015 “(…) por tanto, constituye autorización para presentar los diseños y <b>NO CONSTITUYE AUTORIZACION para la construcción de redes de acueducto y alcantarillado.</b></i></p> <p><b>DATOS TÉCNICOS PARTICULARES</b> <i>A continuación, se informa que el predio referido, según la localización enviada, tiene como coordenada del punto medio la siguiente:</i></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Plancha <b>227-IV-D-19</b> de Acueducto</td> <td>Este(x) = 88611</td> </tr> <tr> <td>Plancha <b>H-73</b> de Alcantarillado</td> <td>Norte (y) = 102780</td> </tr> </table> <p><i>El desarrollo <b>PORTAL DE CALI</b>, tiene <b>Viabilidad Técnica de Servicios Públicos</b>, y para continuar cualquier proceso respecto a la infraestructura de la Empresa debe tener en cuenta la información que se presenta en este documento y las indicaciones contenidas en el formato MPMU0101F05 “Anexo Normas Técnicas” los cuales dan lineamientos sobre las normas y actividades de diseño.</i></p> <p><b>ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUIDAS Y PROYECTADAS</b> <i>Para la construcción, operación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, el Urbanizador, constructor y/o entidad responsable (según sea el caso), deberá garantizar corredores libres cuyos anchos mínimos se definen en las normas de la EAAB-ESP, como lo son</i></p>	<b>LOCALIZACIÓN DEL DESARROLLO</b>	Ubicado en el polígono entre la CL 55 SUR hasta la CL 54B SUR, y entre la KR 86 hasta la KR 82B / Localidad de Bosa / Zona 5 (ver esquema 1).		<b>AREA ÚTIL DEL PREDIO</b>	19728,85 m <sup>2</sup>	6 manzanas/228 predios	Plancha <b>227-IV-D-19</b> de Acueducto	Este(x) = 88611	Plancha <b>H-73</b> de Alcantarillado	Norte (y) = 102780
<b>LOCALIZACIÓN DEL DESARROLLO</b>	Ubicado en el polígono entre la CL 55 SUR hasta la CL 54B SUR, y entre la KR 86 hasta la KR 82B / Localidad de Bosa / Zona 5 (ver esquema 1).										
<b>AREA ÚTIL DEL PREDIO</b>	19728,85 m <sup>2</sup>	6 manzanas/228 predios									
Plancha <b>227-IV-D-19</b> de Acueducto	Este(x) = 88611										
Plancha <b>H-73</b> de Alcantarillado	Norte (y) = 102780										

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

la NS-139, NS-033 y NS085.

DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (corredor libre) (m)
6 < 16	Hasta 1 5	3 0	6 0
	Más de 1 5	3 9	7 7
16 < 24	Hasta 2 0	3 9	7 7
	Más de 2 0	4 8	9 6
24 < 30	Hasta 2 5	4 8	9 6
	Más de 2 5	5 8	11 5
30 < 48	Hasta 3 0	5 8	11 5
	Más de 3 0	7 8	15 6
48 - 60	Hasta 3 5	7 8	15 6
	Más de 3 5	9 5	19 0

Tabla Ancho de áreas libres NS-139 vigente 2022



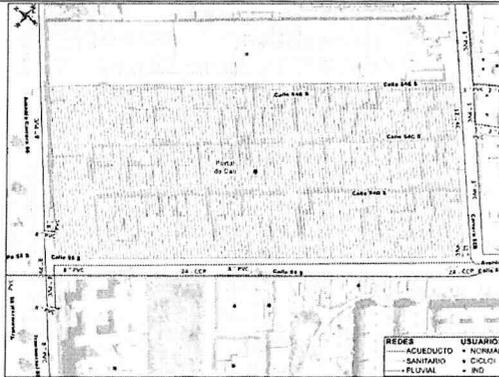
Esquema 1. loteo entregado por la SDP

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

Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Acueducto	1	Ø8" PVC	-Red menor oficial por el costado norte sobre la CL 55 SUR /No. Obra no registrada.
		Ø24" CCP	-Red matriz oficial sobre la CL 55 SUR /No. Obra no registrada.
	1	Ø8" PVC	Red menor oficial por el costado oriental sobre la AK 86 /No. Obra 18913.
	1	Ø12" AC	-Red menor oficial por el costado occidental sobre la KR 82B /No. Obra no registrada.
		Ø3" PVC	-Red menor oficial por el costado occidental sobre la KR 82B /No. Obra 8283.
3	NA	Sin red sobre la CL 54B SUR.	

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

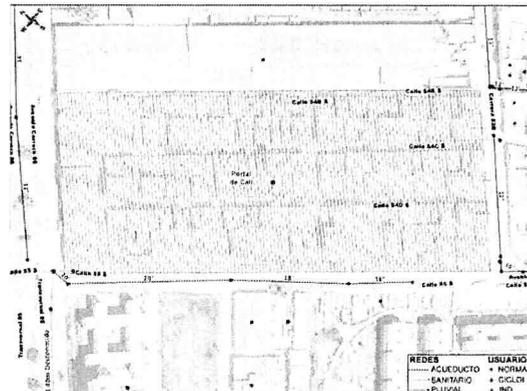
“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”



UBICACIÓN OFICIAL REDES DE ACUEDUCTO- FUENTE: SIGUE EAAB-ESP.

Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Alcantarillado Sanitario	3	NA	Sin red oficial sobre la CL 55 SUR.
	3	NA	Sin red oficial sobre la AK 86.
	3	NA	Sin red oficial sobre la KR 82B.
	3	NA	Sin red oficial sobre la CL 54B SUR.
Alcantarillado Pluvial	1	Ø18" /20" PVC	Red oficial sobre la CL 55 SUR.
	1	Ø12" PVC	Red oficial sobre la AK 86.
	1	Ø12" CSR	Red oficial sobre la KR 82B.
	3	NA	Sin red oficial sobre la CL 54B SUR.

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



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

**ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL**

AMBIENTAL: Consultado el SIG de la EAAB-ESP (el cual cuenta con información actualizada del SIG de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital) y revisado el SINUPOT (Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento territorial) de la Secretaria (sic.) Distrital de Planeación, se encontró que los predios que conforman el desarrollo, no se encuentran dentro del área de protección y conservación aferente de algún cuerpo de agua, sin embargo se debe adelantar la respectiva consulta y concepto favorable ante la Secretaria (sic.)

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

*Distrital de Ambiente (SDA).*

**RIESGO:** La presente viabilidad queda supeditada a que el predio no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del FOPAE (hoy IDIGER), en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

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

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

#### **ZONAS DE SERVIDUMBRE**

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

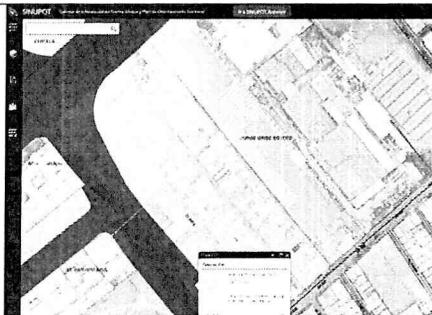
Si el predio presenta cambios morfológicos por disposición de escombros o rellenos, estos deben cumplir con las especificaciones técnicas vigentes de acuerdo al uso del suelo y los demás temas relacionados con el desarrollo de los predios, en cuanto las actuales disposiciones ambientales y por tanto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

Verificada la delimitación de los 228 predios que conforman el asentamiento se puede afirmar que ningún lote se encuentra dentro de la ZMPA definida para algún cuerpo de agua. Según información relacionada en SINUPOT se determinan los siguientes aspectos para el sector:

- No se encuentra afectado por área de protección y conservación aferente hídrica.
- Se encuentra en una zona de amenaza por inundación de categoría baja
- No se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa
- Se encuentran en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

Existe posible afectación de predios por encontrarse dentro del área de influencia de la reserva vial de la Avenida Primero de Mayo (SINUPOT, <https://sinupot.sdp.gov.co/visor>, consultado el 29 de marzo de 2022), por consiguiente, es pertinente consultar e informar al ente que efectuó la reserva con fines de determinar la continuidad de la misma.

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”



Fuente: <https://sinupot.sdp.gov.co/visor/> (29/03/2022)

**POSIBILIDADES DE CONEXIÓN A REDES OFICIALES Y LINEAMIENTOS TECNICOS.**

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

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

**ALCANTARILLADO**

**ALCANTARILLADO SANITARIO**

Para el drenaje de las aguas residuales el desarrollo **PORTAL DE CALI** deberá tener en cuenta lo siguiente (conforme al concepto técnico de la División servicio alcantarillado):

- El predio se ubica en la Unidad de Gestión de alcantarillado 469 (Cuenca Tunjuelo), y no cuenta con redes oficiales sobre los tramos viales externos ni internos. Para la conexión y adecuada prestación del servicio a la totalidad de predios se deberá diseñar y construir las redes por los tramos oficiales viales o peatonales externos e internos que carecen de infraestructura, teniendo en cuenta las zonas de afectación vial y ambiental.
- El responsable de ejecutar proyecto de infraestructura deberá investigar en terreno la posible existencia de redes de alcantarillado sanitario en el sector, que no hayan sido entregadas a la Empresa, no relacionadas en el catastro de redes, para lo cual se deberá informar y poner en consideración la incorporación de estas, previa aceptación de las mismas por parte de la División Alcantarillado Zona 5 con el cumplimiento de parámetros hidráulicos, estructurales, inspección de CCTV y levantamiento topográfico, de lo contrario se deberá proceder con la ejecución de diseños y construcción de nuevas redes.
- Se deberá verificar que se asegure el cumplimiento los criterios de diseño de sistemas de alcantarillado conforme a la norma NS-085, para lo cual el Urbanizador, deberá tener en cuenta las áreas de drenaje de la UGA y en especial al circuito conformado desde el (los)

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

*pozo(s) inicial(es) hasta la red de donde se va a realizar la descarga final y definitiva de aguas residuales investigando en terrero la posibilidad de conectar el predio a los pozos o red existentes (según corresponda por normatividad) y presentar la alternativa más viable a nivel técnico, considerando, interferencias, descarga por gravedad, estado estructural y capacidad hidráulica.*

- *Se deberá tener en cuenta la cota mínima urbanizable de 2.540,17 metros, más el recubrimiento mínimo para la tubería sanitaria, cumpliendo con las especificaciones técnicas señaladas por la EAAB-ESP, NS-035 “Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de Acueducto y Alcantarillado.”*
- *Las redes Locales y secundarias proyectadas de Alcantarillado Sanitario del Desarrollo deben quedar localizadas en zonas previstas para las vías y corredores de usos públicos.*
- *Para las redes internas del Desarrollo se deberá construir los dos sistemas de alcantarillado (pluvial y sanitario por separado).*

#### **ALCANTARILLADO PLUVIAL**

*Para el drenaje de las aguas lluvias del desarrollo PORTAL DE CALI, se deberá considerar lo siguiente:*

- *Se localiza red oficial de Ø18”/20” en PVC sobre la CL 55 SUR, red oficial de Ø12” en PVC sobre la AK 86 y red de Ø12” en CSR sobre la KR 82B. Para la conexión y adecuada prestación del servicio a la totalidad de predios se deberá diseñar y construir las redes por los tramos oficiales viales o peatonales internos que carecen de infraestructura, teniendo en cuenta las zonas de afectación vial y ambiental.*
- *Para el correcto funcionamiento del sistema pluvial se deberá evaluar la capacidad hidráulica y estructural de las redes pluviales más cercanas; en el evento de no cumplir, deberá diseñar y construir los refuerzos necesarios acorde a las normas técnicas vigentes de la EAAB-ESP, teniendo en cuenta las áreas de drenaje propio y aferente y las que resulten de investigaciones en campo, bajo las especificaciones técnicas señaladas en la norma técnica del servicio de la EAAB-ESP, NS085, “Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado”.*
- *Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes dependiendo de la concepción del diseño, capacidad de las redes existentes más cercanas, la distancia a la red más cercana y la existencia de sumideros en las intersecciones viales.*
- *El Desarrollo, deberá contar con la cota mínima urbanizable con el fin de garantizar la entrega a flujo libre a las redes existentes.*
- *El desarrollo deberá tener en cuenta la cota mínima urbanizable de 2,540.00 más 1.20 mts de recubrimiento para la instalación de la red pluvial. El nivel de las entregas requeridas para el drenaje de las Aguas Pluviales resultantes en el predio y en el sector, definirá la cota mínima urbanizable del predio. Así la cota mínima urbanizable (Terrazas) deberá asegurar el drenaje por gravedad de las aguas lluvias.*
- *Las redes Locales y secundarias proyectadas de Alcantarillado Pluvial del predio deben quedar localizadas en zonas previstas para las vías y corredores de usos públicos.*
- *En caso de no existir sumideros, se deberá prever la construcción de los mismos y garantizar su conexión al pozo más cercano, páralo cual deberá cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en la norma técnica de servicio de la EAAB-ESP NS-085 “Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado” y NS-047 “Sumideros”.*

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

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

$$Este(x) = 88611 / Norte (y) = 102780$$

C1	X0	C2	
2071,65616	21,6	-1,02388	3 AÑOS
2255,40772	19,7	-1,01491	5 AÑOS
2550,90938	18,3	-1,00997	10 AÑOS
3289,51203	18,4	-1,02757	25 AÑOS

Norma NS-085

$I = C1(D+X_0) \cdot C2$  Dónde: I = Intensidad mm/hora D = Duración en minutos

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

#### ACUEDUCTO

Para el suministro del desarrollo PORTAL DE CALI, de la Localidad de Bosa, se deberá tener en cuenta (conforme a concepto técnico de la División servicio acueducto MI- 3531003 2022 0292 del 24/03/2022):

- El asentamiento hace parte de la Unidad operativa UMOP 5020305 Class.
- De acuerdo con la consulta del sistema de información Geográfica de la EAAB, se localiza red oficial de Ø8” en PVC sobre la CL 55 SUR, red oficial de Ø8” en PVC sobre la AK 86 y red oficial de Ø12” en AC sobre la KR 82B. Para la conexión y adecuada prestación del servicio a la totalidad de predios se deberá diseñar y construir las redes por los tramos oficiales viales o peatonales internos que carecen de infraestructura, teniendo en cuenta las zonas de afectación vial y ambiental.
- No se identifican redes menores oficiales de distribución de acueducto que cubran la totalidad de los predios, por lo que se asume la existencia de redes comunitarias, de las que la EAAB-ESP no tiene conocimiento ni responsabilidad.
- Comercialmente se tiene la existencia de 197 suscriptores en Ciclo I, con facturación sin cargos fijos ni micromedición.
- De acuerdo con la normatividad SISTEC vigente de la EAAB-ESP, debe cubrirse el frente de los predios del asunto con una red mínima de 4”, de la cual se derivarán las correspondientes acometidas, previa factibilidad y diseño, enmallando con las redes existentes, verificando el cumplimiento de hidrantes, ubicando válvulas operativas, entre otras acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad vigente.
- Es de aclarar que una vez el sector del asunto, haya realizado el trámite de legalización de desarrollo urbanístico y cuente con Certificado de Legalización del Barrio expedido por la Secretaria de Planeación Distrital y el correspondiente plano de loteo, la Empresa Acueducto y Alcantarillado de Bogotá-ESP, iniciará la consecución de los recursos e incluirá dentro del plan de Desarrollo la elaboración del plan de contratación de los diseños de detalle y obras de las redes menores de acueducto.
- Hasta tanto no se definan los diseños definitivos de los corredores viales que permitan el use (sic.) del espacio público para el diseño y construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios no se evidencia viable la elaboración de soluciones definitivas de suministro de

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

	<p><i>acueducto. Se deberá diseñar y construir enmallado de redes por todos los corredores viales al interior del desarrollo definidos por la Secretaria (sic.) Distrital de Planeación SDP y aprobados por planos de loteo (espacio público para instalación de redes de servicios públicos oficiales).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Es de aclarar que la Empresa garantiza una presión de servicio de 15 m.c.a (inmediatamente antes del medidor de agua), por tanto, en caso de edificaciones mayores de 3 pisos, cada predio deberá contar con un sistema alternativo, ya sea de bombeo o sistema elevado de tanques que suministre la presión adecuada, lo anterior de acuerdo con la normatividad vigente de la Empresa al respecto con soportado en lo dispuesto en la Ley 142 de 1994. Los costos de diseño, construcción, operación y mantenimiento será exclusivamente responsabilidad del beneficiario. • Para la ejecución de diseño y construcción de infraestructura se deberá investigar en terreno la existencia de redes de acueducto adyacentes al desarrollo e incorporar en sus proyectos las redes que no se encuentren incorporadas en el Catastro Oficial de Redes, así mismo debe entregar la información a la EAAB-ESP, para incorporar la red que entraría en servicio, previa verificación de la capacidad hidráulica de las mismas.</i></li> <li><i>• La legalización del asentamiento implica incremento en la demanda existente, afectando la condición del servicio a los usuarios ubicados en los puntos mas altos topográficamente, aledaños al punto de control de presiones, por tanto una vez se definan las condiciones de legalización, se deberá evaluar la capacidad hidráulica de las redes teniendo la condición de servicio del entonces y aplicar las demandas solicitadas, ofreciendo un criterio de partida que defina la necesidad de ejecutar obras de optimización que garantice las presiones mínimas de cualquier usuario existente y proyectado. (...)</i>”.</li> </ul>
<p><b>CODENSA</b> <b>Oficio n.º.</b> <b>07499904</b> <b>Fecha: 16 de</b> <b>mayo de 2019,</b></p>	<p>Mediante oficio No. 07499904 del 16 de mayo de 2019, la empresa CODENSA ESP emitió concepto para el desarrollo “Portal de Cali”, informando:</p> <p><i>“(…) que una vez cruzada la información enviada por ustedes con nuestro sistema de georreferenciación de redes eléctricas se puede conceptuar que el asentamiento Portal de Cali de la localidad de Bosa NO presenta afectación por líneas de alta tensión. Dado lo anterior, Enel Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica en el mencionado sector. (...)”.</i></p>
<p><b>ETB</b> <b>Oficio: GRD-</b> <b>EOI 697- 2019</b> <b>Fecha: 15 de</b> <b>abril de 2019</b></p>	<p>Mediante Oficio GRD-EOI 697- 2019 del 15 de abril de 2019, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo “Portal de Cali”:</p> <p><i>“(…) Hemos recibido el requerimiento de la referencia y en atención al mismo nos permitimos informar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.</i></li> <li><i>• 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).</i></li> <li><i>• El constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de</i></li> </ul>

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

	<p><i>Telecomunicaciones – RITEL – en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta.(...)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital.</i></li> <li>• <i>La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (...)</i></li> </ul>		
<p><b>GAS NATURAL</b> <b>Oficio CT No. 10150224-352-2019</b> <b>Fecha: 15 de abril de 2019</b></p>	<p>Mediante oficio CT No. 10150224-352-2019 del 15 de abril de 2019, la empresa GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “Portal de Cali”:</p> <p><i>“(...) Gas Natural, S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, (...). Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</i></p> <div style="text-align: center;"> <table border="1" data-bbox="581 1046 1263 1114"> <tr> <td><b>DESARROLLO</b></td> </tr> <tr> <td><i>Portal de Cali</i></td> </tr> </table> </div> <p><i>El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar para el diseño (sic.), así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P, de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.</i></p> <p><i>Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P. en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, decreto 190 de 2004).</i></p> <p><i>Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio. (...)</i></p>	<b>DESARROLLO</b>	<i>Portal de Cali</i>
<b>DESARROLLO</b>			
<i>Portal de Cali</i>			

**4.2. Concepto técnico del IDIGER**

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER- expidió el concepto técnico CT-8594 del 24 de abril de 2019, para el desarrollo “Portal de Cali”, en el que manifiesta:

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

“(…) **10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

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

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

- Teniendo en cuenta que se pueden presentar eventos de encharcamiento, por tratarse de un sector dominado por una topografía plana, se recomienda a la EAB-ESP implementar obras de infraestructura y mantenimiento, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras, mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario, de las vías y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial, implementando las medidas que garanticen que no se presenten reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.
- Para el diseño sismo resistente de las edificaciones en los diseños estructurales y geotécnicos deben tenerse 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 “Aluvial” y en la zona de respuesta sísmica “Aluvial-200”, donde pueden presentarse efectos de sitio relacionados con Amplificación, licuación del suelo.
- Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER “Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C”.
- Se recomienda a la Alcaldía Local o la autoridad competente vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente y ejercer el control urbano en los predios del sector, especialmente verificar las distancias mínimas de seguridad para reducir los riesgos eléctricos asociados con la infraestructura de prestación del servicio público de energía eléctrica establecidas en la Resolución 90708 del Ministerio de Minas que adopta el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE.
- Se recomienda a los propietarios y/o constructores que en el sistema de alcantarillado y drenaje de los nuevos desarrollos o procesos de renovación urbana o redensificación, se mantenga la separación de aguas lluvias y aguas residuales, para garantizar que por efectos de la variabilidad climática, por las altas precipitaciones o eventos extremos, no se afecte el tratamiento de las aguas residuales por excesos en los volúmenes de diseño 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 condición de amenaza de la zona a intervenir y los sectores aledaños, definida en el presente concepto, para la elaboración de los análisis específicos de riesgo y los planes de contingencia, conforme con el Artículo (sic.) 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, concordante con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 reglamentado por el Decreto 2157 de 2017, 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

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

*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. Asimismo, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de Bosa conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.*

## 11. OBSERVACIONES

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

*El alcance del concepto técnico emitido por el IDIGER en cumplimiento de sus funciones, da como resultado una zonificación de amenaza y riesgo para el desarrollo Portal de Cali, 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 se producen cambios significativos en las mencionadas condiciones este deberá ser ajustado, dado que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio. (...)*

Que mediante el Oficio No. 2021EE12722 del 24 de septiembre de 2021 el IDIGER, allegó a la Secretaría Distrital de Planeación el concepto técnico No. CT-8896 Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8594 del 2019, el cual señala lo siguiente:

“(…) 3 INTRODUCCIÓN

*En sentido de lo anterior, este documento se elabora con el fin de actualizar la información referente al concepto técnico CT-8594 de 2019, con respecto a la Resolución de Amenaza por Inundación vigente.*

*De acuerdo con lo anterior, el presente documento realiza modificación al numeral 5. ANTECEDENTES, 6.3 EVALUACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA E INUNDACIÓN POR DESBORDAMIENTO Y 10 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, del concepto técnico CT-8594 de 2019, emitido por el IDIGER, de la siguiente manera:*

5 ANTECEDENTES

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

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

### 6.3 EVALUACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA E INUNDACIÓN POR DESBORDAMIENTO

*Se reemplaza el párrafo del numeral 6.3 el cual quedara como se describe a continuación:*

*Tal como se mencionó en los antecedentes, el área donde se encuentra el desarrollo Portal de Cali no está cubierta por el mapa de "Amenaza por Remoción en Masa" del Decreto 190 de 2004, actualizado mediante la resolución 1483 de 2019 — SDP, y por el mapa de "Amenaza por Inundación" del Decreto 190 de 2004, actualizado por la resolución 1641 de 2020 — SDP, presenta amenaza media en un sector del desarrollo; no obstante, no presenta quebradas ni corrientes de agua con flujo permanente al interior del desarrollo. Por lo anterior, una vez realizadas las verificaciones en campo y ajustada la información a la escala del presente concepto, teniendo en cuenta las condiciones físicas de la zona y los antecedentes reportados en el SIRE, de acuerdo con los cuales, dentro del polígono y en los sectores aledaños, no se han presentado problemas de inestabilidad del terreno producto de los fenómenos antes mencionados.*

*Se determinó entonces, que, dentro del polígono del desarrollo, la amenaza por movimientos en masa e inundación por desbordamiento se encuentra por debajo del nivel considerado como baja.*

### 10 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

*Se incorpora al numeral 10 las siguientes conclusiones y recomendaciones:*

*En el proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (2020-2021), y en el marco de la implementación del Decreto 1807 de 2014 relativo a la incorporación de la gestión del riesgo en el POT (Compilado en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda), proceso que ya surtió los trámites de concertación ante la CAR, conforme lo establece la Ley 388 de 1997, se evaluó un nuevo escenario de amenaza: el de amenaza de inundación por rompimiento de Jarillón. Ante este escenario el desarrollo Portal de Cali no se encuentra expuesto.*

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

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

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

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

*Artículo 2.3.1.5.1.2.1.- Ámbito de aplicación. - El presente capítulo aplica a todas las entidades públicas y privadas, que desarrollen sus actividades en el territorio nacional, encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre debido a eventos físicos peligrosos de origen natural, socio-natural, tecnológico, biosanitario o humano no intencional.*

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

*(Se aclara que el resto de información contenida en el numeral se mantiene de conformidad con el concepto técnico CT-8549 de 2019, por lo tanto, ésta no se relaciona en el presente documento).*

*NOTA: Las demás consideraciones, así como también (es decir, el contenido de los numerales que no fueron objeto de aclaraciones) establecidas en el Concepto Técnico CT-8594 de 2019, emitido por esta entidad para el desarrollo Portal de Cali, se mantiene sin modificación. (...)*”.

### 4.3. Otros pronunciamientos.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA, mediante oficio n° 2019EE86229 del 17 de abril de 2019, concluyó que para el desarrollo “Portal de Cali” que no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, estableciendo lo siguiente: “(...) se realizó cruce entre la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital y el polígono del desarrollo “Portal de Cali” de la Localidad de Bosa, evidenciando que el mismo no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

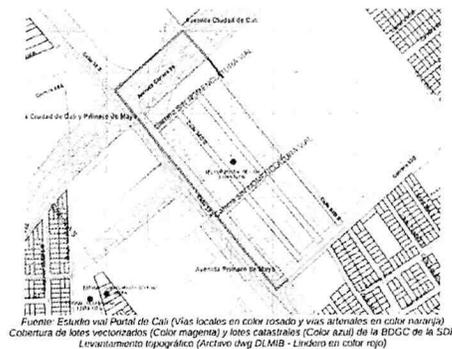
*suelo de protección como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su Legalización.”*

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística mediante oficio n.º 2-2019-16407 del 27 de marzo de 2019, señala que “(...) *el plano del desarrollo PORTAL DE CALI se ajusta a la georreferenciación de la información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC de la Secretaría de Planeación y por lo tanto se emite CONCEPTO DE ACEPTACIÓN CARTOGRÁFICA FAVORABLE.*”

Que la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos mediante memorando n.º 3-2019-22662 del 30 de septiembre de 2019 adelantó el estudio vial al plano de loteo del desarrollo “Portal de Cali”, en el cual informó lo siguiente:

**“(...) A. ESTUDIO VIAL PORTAL DE CALI:**

*Bajo las anteriores consideraciones y las que se relacionan en los literales subsiguientes, el estudio vial es la siguiente:*



#### **MALLA VIAL ARTERIAL:**

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

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”



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

*NOTA:* El pronunciamiento de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la SDP, relacionado con temas de control ambiental en desarrollos Legalizados – Regularizados o en desarrollos en proceso de Legalización - Regularización, fue enviado a su Despacho mediante los memorandos 3- 2019-04413 y 3-2019-09881 de febrero y mayo de 2019 respectivamente.

**MALLA VIAL LOCAL:**

- **Carrera 82B entre Calles 54B sur y 55 sur (Av. Primero de Mayo):** Corredor Local de Movilidad de la UPZ 84 Bosa Occidental.

Vía tipo V5 de ancho mínimo 18 metros entre líneas de demarcación. Genera retroceso sobre los lotes del Desarrollo en estudio.

- **Carreras SIN NOMENCLATURA VIAL, al interior del Desarrollo en estudio (Peatonales 1 y 2 en el dwg):** Peatonales de ancho variable entre líneas de demarcación (Entre 7 y mínimo 8 metros). Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio.

- **Calles 54C sur y 54D sur, al interior del Desarrollo en estudio:** Peatonales de ancho variable entre líneas de demarcación (Entre 7 y mínimo 8 metros). Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio.

- **Calles 54B sur, frente al Desarrollo en estudio:** De acuerdo con el levantamiento topográfico, la Calle 54B sur es un corredor de ancho variable entre líneas de demarcación, entre 4 y 6 metros aproximadamente.

En este sentido y previendo una vía peatonal tipo V9 de mínimo 8 metros de ancho, se traza la parte restante de la vía al interior del predio catastral ubicado al costado norte de la Cll 54B sur (Predio que no cuenta con plano topográfico, legalizado ni urbanístico, de acuerdo con la información reportada por la BDGC de la SDP).

No obstante se precisa que el ancho de 8 metros proyectado, se dará solo cuando el lote catastral del costado norte de la vía surta los respectivos procesos de licenciamiento y desarrollo. Nota que deberá quedar consignada en el plano y en la resolución que adopte la legalización.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

*Hasta tanto no se dé la situación arriba descrita, el corredor no presentará en toda su longitud el ancho mínimo exigido por la norma de la EAAAB (6 metros), situación que deberá ser tenida en cuenta dentro del proceso de legalización, para la acometida de servicios públicos.*

*En este sentido se citan los lineamientos informados por la EAAAB en el radicado SDP 1-2019- 26003, del cual se citan algunos apartes:*

*En atención al oficio relacionado en el asunto, mediante el cual realiza solicitud a la Empresa de Acueducto, relacionado con los anchos descritos en la TABLA 1, mediante oficio S-2018-236627 de Agosto 15 de 2018, atentamente me permito aclarar lo siguiente:*

1. *La norma NS-139 para la determinación del ancho mínimo para operación y mantenimiento de redes, aplica para todos los conceptos de prestación de servicios de acueducto y alcantarillado de la Empresa tanto para legalización como para regularización.*
2. *Vale la pena aclarar que la norma NS-139 se refiere el ancho mínimo como "El espacio libre que debe mantenerse a cada lado del eje de la tubería de acueducto o alcantarillado para efectos de mantenimiento y para evitar problemas en su estabilidad". Por lo tanto, la Empresa no es quien define el tipo de vías a implementar en los desarrollos que se encuentran en proceso de legalización y/o regularización.*

*Tabla 1. Ancho de áreas libre propuesto para actividades y mantenimiento de tuberías*

DIÁMETRO TUBERÍA	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO	ANCHO TOTAL
6 < 16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7
16 < 24	Hasta 2.0	3.9	7.7
	Más de 2.0	4.8	9.6
24 < 30	Hasta 2.5	4.8	9.8
	Más de 2.5	5.8	11.5
30 < 48	Hasta 3.0	5.8	11.5
	Más de 3.0	7.8	15.8
48 - 60	Hasta 3.5	7.8	15.6
	Más de 3.5	9.6	19.0

*Es necesario precisar, que los predios que se encuentren ubicados frente a vías menores de 6 metros, deberán garantizar las descargas de sus aguas servidas y lluvias a las redes oficiales de la EAAAB-ESP. que se encuentren construidas en vía pública.*

## **B. CONSIDERACIONES GENERALES (...)**

**Intersección avenidas Ciudad de Cali y Primero de Mayo:** *La zona de reserva vial es la indicada en el plano topográfico. Para urbanizar el predio mediante el trámite de desarrollo conforme a los procedimientos establecidos en el Decreto 327 de 2004, se debe dejar un aislamiento para corredor ecológico vial o control ambiental de 10,00 metros de ancho.*

**Avenida Primero de Mayo, AC 55 sur:** *Vía arterial tipo V-2 de 40,00 metros de ancho mínimo conforme a lo indicado en el plano tipográfico. La sección transversal de la vía corresponde al tipo V-2A indicado en el anexo No. 3, del Decreto 190 de 2004. Para urbanizar el predio mediante el trámite de desarrollo conforme a*

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

*los procedimientos establecidos en el Decreto 327 de 2004, se debe dejar un aislamiento para corredor ecológico vial o control ambiental de 10,00 metros de ancho.*

**KR 82B:** *Corredor de Movilidad Local tipo V-5 de 18,00 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación. La sección transversal definitiva de la vía es la siguiente: Andenes 4,50 metros y calzada 9,00 metros.*

**Radio:** *El radio de demarcación para la intersección de la Avenida Primero de Mayo y la KR 82B es de 7,00 metros, tal como se indica en el plano topográfico.*

*Fuente: Memorando 3-2013-03630 de 2013 de la DVTSP.*

(...)

### C. ASPECTOS VIALES

(...)

1. *Calle 54B sur: La BDGC revela sobreposición del lindero norte del Desarrollo en estudio con el lote catastral “AK 86 54A 40 SUR”, situación que a futuro afectaría el ancho de vía proyectado (8 metros) y por tanto, se sugiere coordinar el tema con la DICE e informar al respecto.*
2. *Carrera 82B: De acuerdo con los ajustes digitales realizados en la cartografía de esta Entidad (Con el fin de contar con un plano urbano que refleje la estructura del Subsistema Vial definida, demarcada y adoptada en los planos topográficos, legalizados y urbanísticos aprobados por las autoridades Distritales), a la fecha de expedición de este concepto y desde el año 2014, la Carrera 82B se encuentra validada por la DVTSP en la BDGC8, como una vía V5 de mínimo 18 metros de ancho, de la siguiente manera: IMAGEN*
3. *De existir sobreanchos en las vías estudiadas, los mismos harán parte integral del andén.*
4. *De acuerdo con la norma vigente, en desarrollos legalizados es posible aplicar el parágrafo 1 del artículo 169 del Decreto 190 de 2004 a las vías peatonales con ancho mínimo de 8 metros entre líneas de demarcación. No obstante, se precisa que técnicamente esto es posible, solo si dichas vías conectan con vías de la misma condición (Mínimo 8 metros), de forma tal que se garantice la circulación vehicular restringida sin invadir zonas exclusivamente peatonales y sólo si las limitantes dadas por las pendientes de la zona lo permiten de manera segura (Tema a cargo de las entidades que diseñan y construyen las vías y de aquellas que regulan su operación). (...)*

Que mediante el memorando n°. 3-2020-07582 del 6 de abril de 2020, se solicitó concepto a la entonces Dirección de Información Cartografía y Estadística, en relación con lo señalado en el estudio vial en donde se informó: “*la BDGC revela sobreposición del lindero norte del Desarrollo en estudio con el lote catastral “AK 86 54A 40 SUR”, situación que a futuro afectaría el ancho de vía proyectado (8 metros) y por tanto, se sugiere coordinar el tema con la DICE e informar al respecto.* (...)

Que la citada Dirección de Información Cartografía y Estadística hoy, Dirección de Cartografía de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante memorando n°. 3-2020-09425 del 26 de mayo de 2020, establece lo siguiente: “*(...)En respuesta a su comunicación respecto a la revisión cartográfica del plano del desarrollo en referencia, de acuerdo con las observaciones de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos según los memorandos 3-2019-22662 y 3-2020-02392, la D.I.C.E, informa que con base en el análisis de calidad de la información cartográfica en términos de exactitud posicional entre el levantamiento topográfico adelantado por la Secretaría Distrital de Hábitat del citado*

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

*desarrollo, la imagen aérea del sector (almacenada en la BDGC) y la cartografía oficial aprobada para los desarrollos y predios aledaños al desarrollo Portal de Cali, se establece:*

- *El levantamiento es acorde con la situación real existente en terreno.*
- *No existe sobreposición con el plano CU2B278/4-01 de la Urbanización Chicalá, por los costados nor-occidente y sur-occidente.*
- *El lindero nor-oriental, entre los mojones 5, 6 y 7 fue planteado hasta el muro del predio localizado en la AK 86 54 A 40 Sur e identificado con el Chip: AAA0053FNOE, y por tanto, se considera que no se sobrepone con predios vecinos.*

*No obstante, al revisar el loteo catastral de la BDGC, el lindero del citado predio está desplazado hacia la actual Calle 54B Sur, razón por la cual la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos considera que hay sobreposición, aspecto que en su momento esta dependencia lo evidenció.*

*En general, en la revisión cartográfica de los levantamientos topográficos presentados por la SDHT, el loteo catastral no tiene un “gran peso” dentro del análisis y toma de decisiones como si lo tiene la información cartográfica aprobada por esta entidad y las curadurías urbanas. Razón por la cual, esta dependencia no consideró esta circunstancia, ya que el mencionado predio, no cuenta con plano topográfico actualizado bajo los requerimientos del Decreto Distrital 178 de 2010 y sus resoluciones reglamentarias.*

*Como Uds. y la Dirección de Vías bien lo saben, el acto de legalización es el proceso que reconoce una situación de hecho preexistente que permite su incorporación al urbanismo de la ciudad mediante su reglamentación; además de establecer entre otras disposiciones, las zonas de cesión para uso público allí señaladas y aprobadas junto con el plano que forma parte de tal acto. Por lo tanto, las distintas Entidades Distritales (SDHT, SDP, DADEP, entidades de Servicios Públicos, etc.) parten de un levantamiento real del sector, el cual no debería modificarse o ajustarse, por el hecho de existir una cartografía catastral que muchas veces, no es consecuente con la situación fáctica.*

*No obstante, a fin de prever cualquier situación futura que impida la legalización del desarrollo EL PORTAL DE CALI, esa dependencia, debería considerar la corrección del lindero entre los mojones 5, 6 7 del citado desarrollo. (...). Subrayado fuera del texto original.*

Que de acuerdo con todo lo anterior, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, procedió a la modificación de la posición de los linderos 5, 6, y 7 e incorporó el lindero 6A y ajustó el cuadro de área del plano definitivo del desarrollo “Portal de Cali”.

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

### **5.1. Norma urbanística aplicable**

Que por su localización el desarrollo “Portal de Cali” se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 y en razón a su ubicación, por la Unidad de

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

Planeamiento Zonal No. 84 Bosa Occidental, reglamentada por el Decreto Distrital 408 de 2004.

Que mediante el Decreto Distrital 408 de 2004, se adoptaron las Planchas números 1 de 3 “Estructura Urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal”, 2 de 3 “Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente”, y 3 de 3 “Plano de Plusvalía”, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que según la Plancha n.º 2 de 3 “Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente” de la UPZ 84 Bosa Occidental, el desarrollo “Portal de Cali” se clasifica en el Sector 5 , Área de Actividad Dotacional, Zona Equipamientos Colectivos, Tratamiento Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.; no obstante, dadas sus condiciones de uso le son aplicables las disposiciones de la zona de actividad residencial con actividad económica en la vivienda, identificadas en el Sector 3 de la citada UPZ.

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

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

Que en la visita a terreno y en el estudio urbanístico realizado por la hoy Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría, se pudo constatar las condiciones urbanísticas del desarrollo, lo cual se encuentra registrado en el estudio urbanístico anexo que hace parte integral de la presente resolución, el cual da cumplimiento a 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 de esta Secretaría, se pudo constatar que el desarrollo “Portal de Cali” presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad de 8.468.53 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.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

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

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

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

## 5.2 Configuración del hecho generador de plusvalía

Que en consonancia con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 408 de 2004 reglamentario de la UPZ 84 Bosa Occidental y dado que el desarrollo “*Portal de Cali*” presenta predios que se encuentran ubicados frente a un eje de la Malla Vial Arterial MVA, la presente resolución, se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades que se localicen frente a los ejes de la malla vial arterial – MVA.

Que aunado a lo anterior, el desarrollo se encuentra ubicado en un sector normativo con tratamiento de consolidación, pero que debido a su origen informal y por efecto de los artículos 299 y 300 del Decreto Distrital 190 de 2004 no le aplican las disposiciones de éste tratamiento, lo cual corrobora que en la presente resolución no configura hecho generador por asignación de usos más rentables.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017 “*Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017*”, compilatorio de los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 201, áreas clasificadas en Tratamiento de Mejoramiento Integral no presentan hechos generadores de plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. En consecuencia, la presente resolución no configura hecho generador de plusvalía.

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

### 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 acta de fecha el día 25 de junio del 2021. En este taller, de manera verbal, se atendieron las inquietudes planteadas por la comunidad.

Que a su vez, entre los días 29 de junio al 15 de julio 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 “Portal de Cali” frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones.

### 6. Publicación y participación ciudadana.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en el portal único de proyectos de actos administrativos - LEGALBOG del 02 de junio del 2023 al 09 de junio del 2023, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, plazo dentro del cual se presentaron observaciones por parte de los ciudadanos.

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

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

Que dado que la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “Portal de Cali” fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado bajo el n.º 1-2019-37049 del 31 de mayo 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.

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 articula con las funciones policivas de los alcaldes y de los gobernadores.*

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

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

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

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

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el 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 “Portal de Cali” de la localidad de Bosa.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**CAPÍTULO I  
ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1. Legalización del desarrollo y aprobación del plano.** Legalizar el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 07 - Bosa y adoptar el Plano n°. B322/4-06, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
ÁREA BRUTA	33.874,12	100,00
ÁREA UTIL	19.728,85	58,24
ÁREAS DE CESIÓN	14.145,27	41,76
N°. MANZANAS	6	
N°. PREDIOS	228	

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

**Parágrafo 1.** Ordenar a la Dirección de Cartografía, que efectúe la incorporación del Plano n.º B322/4-06 en la Base de datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

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

## CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

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

**Artículo 3. Suelo de protección.** En el área delimitada del desarrollo “Portal de Cali” no se identificaron los siguientes elementos constitutivos del suelo de protección:

**3.1. Estructura Ecológica Principal.** En el área delimitada del desarrollo “Portal de Cali” 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 (SDA) en el oficio SDA 2019EE86229 del 17 de abril 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 el Concepto Técnico CT-8594 de 2019 el IDIGER “desde el punto de vista de riesgo, se considera factible la legalización de la totalidad desarrollo”. Concepto actualizado mediante Oficio No. 2021EE12722 del 24 de septiembre de 2021 en el que remite el CT-8896 Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8594 del 24 de abril de 2019.

Los propietarios que conforman el desarrollo “Portal de Cali” y las entidades públicas respectivas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER, anteriormente mencionados.

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

**Artículo 4. Estructura Funcional y de Servicios.** Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y de Servicios son: Sistema de Movilidad, Sistema de Equipamientos Urbanos, Sistema de Espacio Público Construido y Sistemas Generales de Servicios Públicos. Respecto de esta estructura, en el ámbito del desarrollo “Portal de Cali” se encuentra lo siguiente:

**4.1. Sistema de movilidad, Subsistema vial.** El subsistema vial está conformado por:

**4.1.1. Malla Vial Local y Arterial.** El trazado de vías pertenecientes a la malla vial arterial corresponde a: La Intersección de las Avenidas Ciudad de Cali y Primero de Mayo y al Corredor de movilidad local de la Carrera 82 B, a las vías locales que se encuentran señaladas en el Plano n.º B322/4-06, constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ 84 – Bosa Occidental, cuya área total corresponde a 14.145,27m<sup>2</sup>.

**CUADRO DE PREDIOS LOCALIZADOS PARCIALMENTE EN EL AREA DE RESERVA DE LA INTERSECCION DE LAS AVENIDAS CIUDAD DE CALI Y PRIMERO DE MAYO SEGÚN CONCEPTO VIAL.**

Intersección de las Avenida Ciudad de Cali y Primero de Mayo	
Manzana	Lotes
1	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12
2	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
3	24-25-26-27-28-29-30

Los predios ubicados en zona de reserva vial de la Intersección de las Avenida Ciudad de Cali y Primero de Mayo deberán acogerse a los lineamientos establecido en el artículo 379 del Decreto Distrital 555 de 2021.

**4.2. Sistema de espacio público construido.**

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

En el desarrollo “Portal de Cali” la localización de las áreas de cesión al Distrito se identifica en el plano n.º. B322/4-06 para la malla vial local. Adicionalmente, este desarrollo no posee áreas de cesión para zonas verdes (parques).

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

**4.3. Sistemas generales de servicios públicos.** Para efectos de la presente resolución se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, Codensa, ETB y Gas Natural, para la prestación de los servicios públicos domiciliarios en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo “Portal de Cali” de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, 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. 3531003-S-2022-086252 del 31 de marzo de 2022. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos definidos en el mencionado concepto.

### CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

**Artículo 5. Zonificación y Tratamiento.** La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “Portal de Cali” son los siguientes:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA APLICABLE
Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	Desarrollo Portal de Cali	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto Distrital No. 408 del 2004, reglamentario de la UPZ 84, Bosa Occidental.

**Artículo 6. Usos y estacionamientos.** El régimen de usos permitidos para el desarrollo “Portal de Cali” 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 sólo a la normatividad urbanística prevista por la Unidad de Planeamiento Zonal n°84 Bosa Occidental para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento.

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

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

**Para los predios sobre las Avenidas Ciudad de Cali (Carrera 86) y Primero de Mayo (Calle 55Sur).**

• **USO PRINCIPAL**

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

• **USO COMPLEMENTARIO**

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zona I	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>COMERCIO VECINAL</b>						
LOCALES con área de ventas de hasta 500m <sup>2</sup> .	Escala VECINAL A: Actividad Económica limitada de comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas, ferreterías.			C9	1x250 m <sup>2</sup>	1x60m <sup>2</sup>
TIENDAS de barrio y locales con un área no mayor a 60m <sup>2</sup> .	Escala VECINAL B: Actividad Económica limitada de comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, y misceláneas.			9,14A		
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b>						
SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros Automáticos.		C9		-----	-----
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>						
SERVICIOS	Restaurantes, comidas, rápidas, casa de		C9,		1x120	1x120

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urba	Zona	Vecin	Privad	Visitan
ALIMENTARIOS	banquetes.		14A		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios, centros de acondicionamiento vascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.		C 9		1x120 m <sup>2</sup>	1x120 m <sup>2</sup>
	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C9,14 A		-----
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO.	ZONAL A. Alquiler y venta de vídeos, servicios de Internet, servicios de telefonía, escuelas de bailes.		C9, 14A		1x120 m <sup>2</sup>	1x200 m <sup>2</sup>
	ZONAL B. Billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar (Bingos, video bingos, esferódromos y máquinas tragamonedas)		C9		1x120 m <sup>2</sup>	1x200 m <sup>2</sup>
	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos, de habilidad, y destreza de pequeño formato			C14A , 20		-----

● \*Uso permitido en la referida escala.

----- No exigencia de estacionamientos

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

• USO RESTRINGIDO

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>COMERCIO PESADO</b>						
LOCALES ESPECIALIZADOS, según el área de ventas con referencia a las escalas del comercio metropolitano.	Venta de artículos agropecuarios, maquinaria de herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Metropolitana R12			1x200 m <sup>2</sup>	1x120m <sup>2</sup>
LOCALES ESPECIALIZADOS	Venta de automóviles	R12			1x200 m <sup>2</sup>	1x120m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b>						
SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES DE: Bancos, corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	R12			1x100 m <sup>2</sup>	1x120m <sup>2</sup>
SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca Raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	R9			1x100 m <sup>2</sup>	1x120m <sup>2</sup>
SERVICIOS DE LOGÍSTICA	OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCION AL CLIENTE: Correo, Embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	R9			1x120 m <sup>2</sup>	1x120m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>						
SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos). Estacionamientos en superficie	R 8,12, 15,21,22				
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>						
SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.		R1,9, 15		1x100 m <sup>2</sup>	1x200m <sup>2</sup>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urban	Zonal	Vecin	Privad	Visitant
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACION E INSUMOS A VEHICULOS EN: Servitecas, diagnostico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavadero de carros, y cambiador de aceite.		R12, 15		1x60m <sup>2</sup>	1x40m <sup>2</sup>

**Uso asociado al reciclaje.** De conformidad con lo establecido en el artículo 5º del Decreto Distrital 456 de 2010, modificado por el artículo 2º del Decreto Distrital 113 de 2013, las bodegas privadas de reciclaje de residuos sólidos no peligrosos no afectas al servicio público de aseo y articulación con la gestión integral de los residuos sólidos, independientemente de su naturaleza, tendrán la siguiente clasificación y condiciones de localización:

USO DEL SUELO	TIPO	CLASIFICACIÓN ACTIVIDAD	ÁREA DESTINADA A LA ACTIVIDAD	ÁREA DE ACTIVIDAD Y ZONA / TIPO DE VÍA DE ACCESO (Decreto Distrital 190 de 2004)
SERVICIOS	TIPO 3 Bodegas de menor área – centros de acopio básico	Separación, clasificación, embalaje y almacenamiento temporal y/o comercialización.	El área en m <sup>2</sup> construidos destinados a la actividad debe ser entre 40 y 149 m <sup>2</sup> .	- En Área de Actividad Residencial, Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios; Zona residencial con Actividad Económica en la Vivienda. - Predios con frente a la malla vial arterial e intermedia

● \*Uso no permitido en la referida escala.

----- No exigencia de estacionamientos

**Para los predios con frente al Corredor de Movilidad Local de la Carrera 82 B**

• **USO PRINCIPAL**

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

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

• **USO COMPLEMENTARIO**

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zona 1	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>COMERCIO VECINAL</b>						
LOCALES con área de ventas de hasta 500m <sup>2</sup> .	Escala VECINAL A: Actividad Económica limitada de comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarías, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas, ferreterías.			C9	1x250 m <sup>2</sup>	1x60m <sup>2</sup>
TIENDAS de barrio y locales con un área no mayor a 60m <sup>2</sup> .	Escala VECINAL B: Actividad Económica limitada de comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarías, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, y misceláneas.			9,14A		
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b>						
SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros Automáticos.			C9	-----	-----
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>						
SERVICIOS ALIMENTARIOS	Comidas, rápidas, casa de banquetes.			C9, 14A	1x120 m <sup>2</sup>	1x120 m <sup>2</sup>
SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios, centros de acondicionamiento vascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.			C9	1x120 m <sup>2</sup>	1x120 m <sup>2</sup>
	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de			C9,14 A	-----	-----

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zona	Vecin	Privad	Visitan
	artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.					
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO.	ZONAL A. Alquiler y venta de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía, escuelas de bailes.		C9, 14A		1x120 m <sup>2</sup>	1x200 m <sup>2</sup>
	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos, de habilidad, y destreza de pequeño formato			C14A		

● \*Uso no permitido en la referida escala.

----- No exigencia de estacionamientos

• **USO RESTRINGIDO**

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urban a	Zonal	Vecin al	Privad os	Visitan es
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b>						
SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES DE: Bancos, corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	R9			1x100 m <sup>2</sup>	1x120m <sup>2</sup>
SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca Raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	R9			1x100 m <sup>2</sup>	1x120m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>						
SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos). Estacionamientos en superficie	R 8,12, 15,21				
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>						
SERVICIOS TECNICOS	ACTIVIDAD ECONOMICA		R1,9,		1x100	1x200m <sup>2</sup>

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urban	Zonal	Vecin	Privad	Visitant
ESPECIALIZADOS	RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.		15		m <sup>2</sup>	
SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACION E INSUMOS A VEHICULOS EN: Servitecas, diagnostico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavadero de carros, y cambiador de aceite.		R12, 15		1x60m <sup>2</sup>	1x40m <sup>2</sup>

**Uso asociado al reciclaje.** De conformidad con lo establecido en el artículo 5° del Decreto Distrital 456 de 2010, modificado por el artículo 2° del Decreto Distrital 113 de 2013, las bodegas privadas de reciclaje de residuos sólidos no peligrosos no afectas al servicio público de aseo y articulación con la gestión integral de los residuos sólidos, independientemente de su naturaleza, tendrán la siguiente clasificación y condiciones de localización:

USO DEL SUELO	TIPO	CLASIFICACIÓN ACTIVIDAD	ÁREA DESTINADA A LA ACTIVIDAD	ÁREA DE ACTIVIDAD Y ZONA / TIPO DE VÍA DE ACCESO (Decreto Distrital 190 de 2004)
SERVICIO S	TIPO 3 Bodegas de menor área – centros de acopio básico	Separación, clasificación, embalaje y almacenamiento temporal y/o comercialización.	El área en m <sup>2</sup> construidos destinados a la actividad debe ser entre 40 y 149 m <sup>2</sup> .	- En Área de Actividad Residencial, Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios; Zona residencial con Actividad Económica en la Vivienda. - Predios con frente a la malla vial arterial e intermedia

● \*Uso no permitido en la referida escala.

----- No exigencia de estacionamientos

**Para el área restante del desarrollo sector 3**

- USO PRINCIPAL

TIPO DE USO	EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)
-------------	--

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n.º 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Ver cuadro exigencia de estacionamientos uso vivienda
Vivienda multifamiliar	

• USO COMPLEMENTARIO

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>COMERCIO VECINAL</b>						
TIENDAS de barrio y locales con un área no mayor a 60m <sup>2</sup>	Escala VECINAL B: Actividad Económica limitada de comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarías, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, y misceláneas.			9,14A	-----	-----
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>						
SERVICIOS ALIMENTARIOS	Comidas, rápidas.		C9, 14A		1x120m <sup>2</sup>	1x120m <sup>2</sup>
SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C9,14A	-----	-----
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO.	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos, de habilidad, y destreza de pequeño formato			C 14A	-----	-----

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

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

1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

con los requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.
14 A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m <sup>2</sup> de construcción.
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
20. Solamente los existentes
21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial
22. Sobre vía vehicular

**NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos**

**Estacionamientos para vivienda.**

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

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

**Estacionamientos para comercio de escala vecinal B.** En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre las áreas de ventas, después de 60.00 m<sup>2</sup>, sobre el área que exceda dicho metraje.

**Estacionamientos para servicios personales y empresariales de escalas urbana y zonal y de alto impacto de escala zonal .**

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

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

**Parágrafo 1.** Los predios ubicados en zona de reserva vial de la Intersección de las Avenida Ciudad de Cali y Primero de Mayo señalados en el numeral 4.1.1. del artículo 4 de este acto administrativo deberán acogerse a los lineamientos establecido en el artículo 379 del Decreto Distrital 555 de 2021.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

**Parágrafo 2.** Los usos dotacionales para el Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 120 de 2018 *“Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”*, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

**Parágrafo 3:** 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 4º del Decreto Distrital 080 de 2016, *“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las UPZ y se dicta otras disposiciones”*.

**7.1. Elementos del equipamiento comunal privado.** El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para uso residencial no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la construcción en el uso y/o construcción neta, definida en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016. 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 m<sup>2</sup> de área construida y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes; deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en las proporciones y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

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

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

### 7.3 Destinación.

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

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

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

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

### 8.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público

<b>Voladizo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-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.</li> <li>-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.</li> <li>-No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.</li> <li>-Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.</li> </ul>
<b>paramento</b>	Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

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

En concordancia con lo anterior, dado que las vías tienen un ancho menor de 12 metros, la altura máxima permitida es de 3 pisos.

Con respecto a los predios localizados sobre las Avenidas Ciudad de Cali, Primero de Mayo y el corredor de movilidad local de la carrera 82B se permite una altura de hasta 5 pisos, teniendo en cuenta las condiciones a continuación señaladas:

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120 m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>	Mayor a 240 m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 pisos	3 pisos	3 pisos
2. Igual o mayor a 12 metros	3 pisos	5 pisos	

**Nota 1.** Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5m 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 m<sup>2</sup>, 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 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 mts.
B	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	
<b>C</b>	Predios con áreas menores a 120 m2.	Patio descubierto de mínimo 6,00 m2 con un lado no menor de 2,00 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 del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 mts.
<b>D</b>	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 la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	Patio descubierto de mínimo 6,000 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.
<b>E</b>	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 mts.

**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. Éste 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.** Para el reconocimiento de las edificaciones existentes se deberá dar cumplimiento a las 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, adicione 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 9. Normas arquitectónicas.**

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 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, “*Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*”, así:

#### **9.4 Dimensiones Mínimas de Predios:**

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 re-loteos que tengan áreas o frentes inferiores a los establecidos en la presente reglamentación.

**9.5 Sótanos y semisótanos.** No se permiten.

**9.6. 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.

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 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 neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. lotes
33.874,12 m <sup>2</sup> * (100%)	0.0	33.874,12 m <sup>2</sup> (100%)	8.468,53 m <sup>2</sup> (25%)	0.0 m <sup>2</sup>	8.468,53 m <sup>2</sup> (25%)	228

\*Ajustado cuadro de áreas y plano definitivo

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

**11.4 Acta de recibo o de toma de posesión de las zonas de cesión destinadas al uso público.** La incorporación de las áreas de cesión destinadas al uso público al inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, delimitadas en el Plano n°. B 322/4-06 que hace parte integral de la

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

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 lo dispuesto en 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.º B 322/4-06 en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

## CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 12º. Participación en la plusvalía:** En concordancia con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 408 de 2004 reglamentario de la UPZ 84 Bosa Occidental, se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo “*Portal de Cali*”, para los predios localizados con frente a la malla vial arterial, por cuanto en la reglamentación de la UPZ 84 Bosa Occidental se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, que se localicen frente a los ejes de la malla vial arterial (MVA) caso aplicable a los predios que este acto administrativo y/o su plano anexo señalen en dicha situación.

Que sumado a lo anterior, debe tenerse en cuenta que el desarrollo se encuentra ubicado en un sector normativo con tratamiento de consolidación, pero que debido a su origen informal y por efecto de los artículos 299 y 300 del Decreto Distrital 190 de 2004 no le aplican las disposiciones de éste tratamiento, lo cual corrobora que la presente resolución no configura hecho generador por asignación de usos más rentables.

Así mismo, las áreas clasificadas en Tratamiento de Mejoramiento Integral no presentan hechos generadores de plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, en esta medida el presente acto administrativo no configura hecho generador del referido tributo.

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

## CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

**Artículo 13. Acciones prioritarias:** Conforme al diagnóstico del estudio urbano del desarrollo “Portal de Cali”, se han determinado las siguientes acciones prioritarias.

**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.

Así mismo, la UPZ 84 Bosa Occidental establece el proyecto de “Consolidación de los ejes de la Malla Vial Arterial y de los Corredor de Movilidad Local” priorizando aquellos que sirvan de conectores del sector y consoliden el desarrollo.

**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 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.

**17.3. 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 “Portal de Cali” presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 8.468,53 m2. Por tanto, se deberán adelantar acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit.

Dichas acciones serán evaluadas para eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación, 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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, respectivamente, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Bosa, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

**13.5.** El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano n°. B 322/4-06 del desarrollo “Portal de Cali” en concordancia con el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**13.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático – IDIGER.** Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en los conceptos técnicos CT-8594 de 2019 y CT-8896 Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8594 del 24 de abril de 2019, cuya vigencia fue confirmada mediante oficio 2021EE12722 del 24 de septiembre de 2021 por parte de los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización.

**Parágrafo.** Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los planes 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.

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.

“Por la cual se legaliza el desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la Localidad de n°. 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

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

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

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

**Artículo 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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Portal de Cali”, ubicado en la localidad n°. 7 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el plano n.º B322/4-06 y se dictan otras disposiciones”

2011. A su vez, se comunicará a la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP, a la Alcaldía Local de Bosa y a la Inspección de Policía de la localidad de Bosa.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

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

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

Dada en Bogotá D.C., a los



**FELIPE EDGAR JIMÉNEZ ÁNGEL**  
Secretario Distrital de Planeación

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

Revisión Técnica: Tatiana Valencia Salazar - Directora de Desarrollo del Suelo   
Dayana Esperanza Higuera Cantor. - Subdirectora de Mejoramiento Integral 

Revisión Jurídica: María Constanza Flórez Mora abogada Contratista Subdirección de Mejoramiento Integral   
Germán Alexander Aranguren Amaya -- Subsecretario Jurídico   
Deisi Lorena Pardo Peña- Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos   
Nataly Valentina Agudelo P.E Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Diana Milena Díaz Escudero - P.E. Subsecretaría Jurídica  
Giovanny Perdomo. Asesor Jurídico Subsecretaría de Planeación Territorial. 

Proyectaron: Yamile Andrea Hernández Casallas. Subdirección de Mejoramiento Integral 

