

RESOLUCIÓN No. _____ DE _____

()

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio 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. Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, señala que la legalización urbanística es un proceso que se materializa por medio de un acto administrativo, en el que se reconoce la existencia de un asentamiento humano, se aprueban los planos y se expide la reglamentación urbanística respectiva.

Que mediante el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, 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 artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., norma vigente al momento de la radicación completa de la solicitud de legalización del Desarrollo “*San Cayetano II Sector*” define la legalización como “(...) *el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital, reconoce aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados clandestinamente, que sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición, a la fecha de expedición del presente Plan, cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional (...).*”

Que la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo “*San Cayetano II Sector*” fue presentada por la Secretaría Distrital de Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicación n.º 1-2021-53778 del 24 de junio de 2021, en consecuencia le son aplicables las disposiciones Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la modificaciones realizadas por el Decreto Nacional 149 del 2020.

Que el Decreto Nacional 1203 de 2017, modificadorio del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, suprimió la fecha límite del 27 de junio de 2003 como requisito para adelantar el proceso de legalización de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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 15 de marzo de 2022, mediante la radicación n.º 2-2022-24105, 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 expediente urbanístico del desarrollo *“San Cayetano II Sector”* cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Hábitat de fecha 20 de noviembre de 2020 y con el informe técnico y jurídico de fecha 17 de junio de 2021.

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*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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 de la Secretaría Distrital de Planeación, entre otras, las siguientes funciones: “(...) g). *Adelantar el proceso de adopción de legalización y formalización urbanística.* h). *Elaborar estudios para legalización y/o formalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal.* (...)”.

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

2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “San Cayetano II Sector”

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.º 1-2021-53778 del 24 de junio de 2021, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad de Suba.

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se anexaron los siguientes documentos:

2.1. Copias de la consulta de datos básicos del certificados de tradición y libertad, escritura pública del predio de mayor extensión y las certificaciones catastrales del predio o predios objeto de legalización.

2.2. Aerofotografía n.º 86 del vuelo C-2717 del 16 de febrero de 2004, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “San Cayetano II Sector”, en dicha fecha.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

2.3. Acta suscrita el 05 de febrero de 2021 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 “*San Cayetano II Sector*”.

2.4. Plano de levantamiento del loteo actual.

3. Evaluación de la documentación

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de visita de Terreno del 20 de noviembre de 2020 y visita ocular del 17 de septiembre de 2021 mediante la herramienta de Google Street View, respectivamente, concluyendo que el desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

Que una vez analizada la documentación allegada por la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, encontró procedente dar inicio al proceso de legalización del desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, en consecuencia, expidió el Auto del 15 de marzo de 2022, mediante la radicación n.º 2-2022-24105.

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

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO
Pedro Gabriel Galvis Medina	Escritura Publica n.º 3450 del 22 de mayo de 1986 de la Notaria 27 de Bogotá	Matrícula Inmobiliaria n.º 50N-980151
Rosa Helena Galvis de Sánchez		
Carmen Ligia Galvis Medina		
Justiniano Ramírez Acero		
Víctor Manuel Sánchez		

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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, y citar a los propietarios Pedro Gabriel Galvis Medina, Rosa Helena Galvis De Sanchez, Carmen Ligia Galvis Medina, Justiniano Ramirez Acero, y Victor Manuel Sanchez. Sin embargo, no se encontró información sobre la dirección de su residencia en el estudio jurídico, ni en el expediente urbanístico, razón por la cual, no fue posible comunicarles sobre el proceso de legalización, para que comparecieran y se hicieran parte dentro del mismo y ejercieran sus derechos.

Que la Secretaría Distrital de Planeación fijó un aviso de comunicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, por el término de diez (10) días hábiles entre el 5 de abril y el 22 de abril de 2022, en la cual se informó a los propietarios de mayor extensión del desarrollo “*San Cayetano II Sector*” el inicio del trámite de legalización urbanística para el citado desarrollo. En esta comunicación se indicó la forma en que deberían hacerse parte dentro del mismo para actuar en el proceso de legalización.

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 la publicación de un aviso en el diario “*La República*” el día 4 de abril de 2022. En dicha publicación se comunicó a los propietarios de los predios de mayor extensión del proceso de legalización.

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, los propietarios del predio de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo “*San Cayetano II Sector*”; por lo tanto, no se presentaron más objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

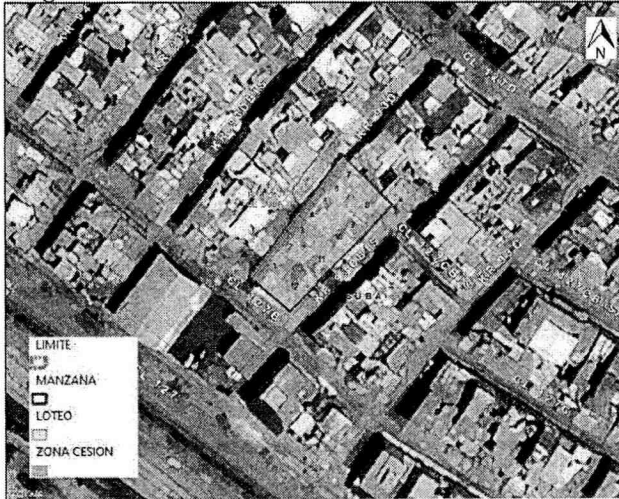
Continuación de la Resolución No. 20409 DE 19 SEP 2023 Pág. 6 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 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 del respectivo servicio para el desarrollo, así:

Desarrollo “San Cayetano II Sector”	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos	
EAAB –ESP Concepto Técnico N.º 3131003- 2021-0051 Fecha: 5 de abril de 2021	La Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá mediante concepto no. 3131003-2021-0051 del 5 de abril de 2021, remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento “San Cayetano II Sector” lo siguiente: <i>“(…) En atención al memorando interno del asunto, se remite el concepto técnico de viabilidad de Servicio de acueducto y alcantarillado para la legalización del Desarrollo “SAN CAYETANO II SECTOR” en la Localidad de Suba. De acuerdo con la información cartográfica remitida por la Secretaría Distrital de Hábitat - SDHT, el desarrollo está compuesto por 13 lotes distribuidos en 1 manzana, tal como se muestra en la siguiente imagen:</i>  <i>Loteo SDHT</i> DATOS TÉCNICOS PARTICULARES

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 7 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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

Plancha: 227-IV-B-16 de Acueducto
Plancha: E69 de Alcantarillado

Norte = 113875,929
Este = 97985,459

ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUIDAS Y PROYECTADAS

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

Las redes existentes dentro del polígono en estudio son las siguientes:

LOCALIZACIÓN	ESTADO*	REDES ACUEDUCTO		REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL	REDES ALCANTARILLADO SANITARIO
		Plancha 227- IV-B-16	Costado	Plancha E-69	Plancha E-69
CL 127B	1	Ø3" - PVC	Norte	Ø12" - Desconocido	Ø8" - CS
CALLE 127CBIS	1	No existe - Requiere		No existe - Requiere	No existe - Requiere
CARRERA 93CBIS	1	Ø3" - PVC	Oriente	Ø12" - Desconocido	No existe - Requiere
CARRERA 93D	1	No existe - Requiere		No existe - Requiere	No existe - Requiere
*(1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada)					
AC: Asbesto Cemento / HA: Hierro Acerado / CR: Concreto Reforzado / CS: Concreto Sin Refuerzo / CCP: Tubería reforzada con Cilindro de Acero y Varilla					

Tabla No.2 Inventario de redes de acueducto y alcantarillado en el Desarrollo SAN CAYETANO II SECTOR.
ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

POSIBILIDADES DE CONEXIÓN

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

ALCANTARILLADO ALCANTARILLADO SANITARIO

Las redes locales de alcantarillado sanitario existentes, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el Desarrollo SAN CAYETANO II SECTOR se muestran en la imagen 3.



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

El sector en el cual se encuentra el Desarrollo SAN CAYETANO II SECTOR, está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado UGA número 423 denominada 1-SA-S-IntSuba-423, que se encuentra en la Subcuenca Interceptor Suba de la Cuenca Salitre.

En este Desarrollo es importante garantizar que, cada una de las viviendas realice la conexión al sistema de alcantarillado sanitario y pluvial de manera correcta, garantizando que las instalaciones hidrosanitarias de la vivienda correspondientes a las aguas residuales descarguen a la caja domiciliaria y esta a su vez se conecte de manera correcta a la red pública de alcantarillado sanitario, así mismo que las bajantes de aguas lluvias descarguen a calzada, todo lo anterior en cumplimiento principalmente de las normas técnicas de servicio de la EAAB, la NS-85 “Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado”, la NS- 128 “Lineamientos generales para diseño y construcción de instalaciones hidrosanitarias internas” y de la NS-68 “Conexiones domiciliarias domésticas y no domésticas”.

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 9 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

En visita realizada por funcionarios de la Zona 1 de la EAAB, se evidenció que algunas de las viviendas tienen completamente cubiertas o tapadas sus cajas de inspección, por lo que es requisito que se garantice que cada una de las viviendas cuente con su caja de inspección de alcantarillado sanitario inspeccionable, con descarga exclusiva de aguas residuales, en cumplimiento de la NS-68 “Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas”

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

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

ALCANTARILLADO PLUVIAL

Las redes locales de alcantarillado pluvial existentes, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el Desarrollo SAN CAYETANO II SECTOR se muestran en la imagen 4.

El sector en el cual se encuentra el Desarrollo SAN CAYETANO II SECTOR, está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado UGA número 423 denominada 1-SA-P-CanSalitre-423, que se encuentra en la Subcuenca Juan Amarillo Derecho de la Cuenca Salitre.

Es importante garantizar que cada una de las viviendas realice la conexión al sistema de alcantarillado de manera correcta, de tal manera que, las instalaciones hidrosanitarias de la vivienda correspondientes a las aguas residuales, descarguen a la caja domiciliaria y ésta a su vez se conecte de manera correcta a la red pública de alcantarillado sanitario; así mismo, que las bajantes de aguas lluvias descarguen a calzada y/o a la caja de aguas lluvias tal como se proyecte en el diseño 8257; todo lo anterior en cumplimiento de la

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

norma técnica de servicio de la EAAB NS-85 “Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado”.

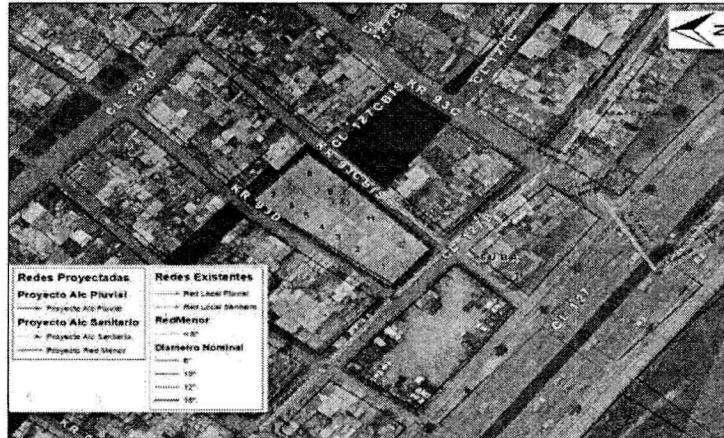


Imagen 4. Redes alcantarillado pluvial existentes. Fuente: SIGUE EAAB

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

En visita realizada por funcionarios de la Zona 1 de la EAAB, se evidenció que la mayoría de las viviendas no están descargando de manera correcta las aguas lluvias, por lo que es necesario que se garantice que cada una de las casas cuente con sus bajantes de aguas lluvias descargando correctamente a la calzada, NO se permite interconexión de estas bajantes con la caja de aguas residuales, lo anterior en cumplimiento de la NS-68 “Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas”.

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

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

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 11 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

Se recomienda, la revisión de la capacidad hidráulica y de estado estructural de la infraestructura construida de drenaje urbano en el sector y, de ser necesario, proyectar las redes y estructuras hidráulicas que permitan mejorar el drenaje de las aguas lluvias. Conjuntamente, se deberá realizar levantamiento en campo de la cantidad y capacidad de los sumideros existentes y evaluar la necesidad de su renovación y/o construcción de sumideros adicionales, conforme a la norma técnica de servicio NS-047 de tal manera que se garantice la correcta recolección y drenaje de las aguas lluvias. De encontrarse conexiones erradas, es necesario diseñar y construir su corrección.

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

Para los inmuebles que presenten alguna de las siguientes características: predio con cuatro (4) o más unidades independientes; edificaciones de cuatro o más pisos, edificaciones que superen los quince (15) metros de altura medidas al nivel más bajo de la vía pública sobre la cual va a tomar el servicio;

toda edificación con cualquier tipo de uso; cuya demanda no pueda ser atendida con un diámetro menor o igual a ¾”; toda edificación con sótano o semisótano, predios con uso industrial, estaciones de servicio; predios con uso oficial deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Urbanizadores y Constructores en el marco de la Resolución 651 de 2019, o la que la modifique.

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

**Aviso EAAB Hidrología No. 400072944 Este: 97986
Norte: 113875**

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 12 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

Ecuación cálculo curvas IDF

$$INTENSIDAD = C_1 (DURACIÓN + X_0)^{C_2}$$

Tabla coeficientes ecuación IDF

Id	Punto (E,N) EPSG3116	Tiempo de retorno 3 años			Tiempo de retorno 5 años			Tiempo de retorno 10 años			Tiempo de retorno 25 años			Tiempo de retorno 50 años			Tiempo de retorno 100 años		
		C1	X0	C2	C1	X0	C2	C1	X0	C2	C1	X0	C2	C1	X0	C2	C1	X0	C2
0	957595,1013675	4722.43	27.8	-1.10938	5219.13	28.2	-1.10165	6706.72	30.5	-1.12074	7737.80	30.7	-1.11503	9479.04	33.0	-1.13111	10330.77	33.1	-1.12872

NOTAS:

1) Unidades en la aplicación de la ecuación IDF: Intensidad [mm/h], Duración [min]

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

Todo lo anterior, en cumplimiento de la NS-085 “Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado”

ACUEDUCTO

El polígono remitido se encuentra ubicado en el Sector Hidráulico 105. Las redes menores de acueducto existentes y proyectadas, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en Desarrollo SAN CAYETANO II SECTOR se muestran en la imagen 5.



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

El barrio se ubica en el área de servicio del Tanque Nuevo de Suba, que alimenta el sector 105 y a su vez se alimenta de la reductora de presión localizada en la CL 132 X KR 95D, entre la carrera 88 y carrera 99 entre calles 127 y calle 135B. Para la prestación eficiente del servicio, en condiciones de calidad, continuidad y cantidad, es necesario contar con una red de diámetro 6" material PVC por el corredor de la Calle 127F desde la Carrera 93 hasta la Carrera 93C, y por la Carrera 93C desde la Calle 127F hasta la Calle 127, de tal manera que realice una malla entre la red de 12" en Asbesto Cemento (IDSIG ILP33542) con Número de Obra 12716 localizada por la Carrera 93 X Calle 127 F y la

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 13 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

red de 8" en material PVC (IDSIG 1LP50162) con Número de Obra 19115 localizada por la Calle 127 X Carrera 93C (Imagen 5).

Por otra parte, es necesario garantizar los siguientes cierres de malla (Imagen 5):

1. La red de 3" en material PVC (IDSIG 1LP31415) con número de obra 11646 que se localiza en la Carrera 93C BIS se conecte con la tubería de 3" en material PVC (IDSIG 1LP23851) con número de obra 6708 que se localiza en el costado sur de la Calle 127D.

2. La red de 3" en material PVC (IDSIG 1LP30464) que se localiza en el costado norte de la Calle 127B X Carrera 93C BIS se debe conectar con la red de 3" en material PVC (IDSIG 1LP33903) con número de obra 11563, localizada sobre la Calle 127B X Carrera 93D BIS.

3. La red de 3" en material PVC (IDSIG 1LP30055) con número de obra 11563, localizada sobre el costado oriental de la Carrera 93D se debe conectar con la tubería mencionada en el numeral anterior sobre el cruce de la Carrera 93D X Calle 127B.

Para la prestación eficiente del servicio, se requiere estudiar la necesidad de diseño y construcción de Estación Reguladora de Presión en la calle 129C con Kr 96A, de la línea de 30" CCP para lo cual se deberá contar con la coordinación y autorización de la Dirección de Red Matriz. Adicionalmente, se debe diseñar los refuerzos correspondientes, con el fin de conectarse adecuadamente a la red de distribución existente, esto es, la línea sobre el costado oriental de la KR 96ª desde la CL 128C a la CL 129C, y la línea de la CL 128C de la KR 96ª a la KR 96, conectando con válvula en todos los casos.

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

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

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

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 14 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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

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

La Empresa garantiza 15 m.c.a. a la entrada del predio; por lo tanto, el propietario del predio deberá prever los equipos necesarios para garantizar presiones óptimas del servicio para la totalidad del proyecto.

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

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

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 15 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

6. Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes.
7. Lo correspondiente a la instalación de los medidores y totalizadoras, deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del Acueducto de Bogotá.
8. Se debe tener en cuenta la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, “por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones”.
9. Aplican todos los lineamientos descritos en el Anexo técnico del Contrato de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado de la EAAB ESP, vigente.

ANEXO TECNICO

1. La legalización de este desarrollo se encuentra reglamentada por el acuerdo 6 de 1990 y el decreto 688 de 1996.
2. Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que se desarrollen las obras necesarias de estabilización en las zonas de amenaza por remoción en masa media y alta identificadas en la Resolución 1483 del 23 de julio de 2019 de la SDP, por la cual se actualiza el mapa No. 3 “Amenaza por remoción en masa del Decreto Distrital 190 de 2004”. Adicionalmente, la disponibilidad se encuentra supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo hidráulico, inundación o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE hoy IDIGER), en cumplimiento del decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas.
3. La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización y/o Regularización ante la SDP, por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de dos años (2) a partir de la fecha de expedición.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 16 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

	4. Para la aprobación de los diseños de redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante resolución por la SDP. 5. No se prestará servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización y/o Regularización, expedida por la SDP.
ETB Oficio n.º GRD-EOI- 0341-2021 Fecha: 09 de marzo de 2021	Mediante oficio n.º GRD-EOI-0341-2021 del 09 de marzo de 2021 la Empresa de Teléfonos de Bogotá indica lo siguiente para el desarrollo “San Cayetano II sector”: “(…) Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo. Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor – Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST). El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL – en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TÍTULO VIII y anexo 8 del TÍTULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018. ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital. La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (…)
GAS NATURAL	Mediante oficio CT n.º 10153620-6220-2021 del 18 de marzo de 2021 la empresa Gas Natural Vanti S.A. E.S.P informó lo siguiente para el desarrollo “San Cayetano II Sector”:

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 17 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

Concepto Técnico CT n.º 10153620-6220-2021 Fecha: 18 de marzo de 2021	“(…) Vanti S.A. ESP., cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona. La información incluida en los planos entregados es de carácter esquemático y orientativo, por lo que las condiciones reales de operación deben ser confirmadas en campo mediante el acompañamiento en obra y la realización de pequeñas excavaciones exploratorias (Apiques, Identificación de red de servicios), las acometidas domiciliarias no se encuentran registradas en los planos, pero su localización corresponde a la línea perpendicular entre el anillo de red de gas y el centro de medición; su profundidad inicia desde la TEE en 50 cm y disminuye progresivamente hasta el punto de conexión con el centro de medición. Las redes de gas natural son construidas de acuerdo con la normativa técnica colombiana NTC- 3728, sin embargo, debido a intervenciones posteriores realizadas por otras empresas de servicios o entidades que intervienen el espacio público, las condiciones iniciales constructivas, como profundidad y existencia de cinta de señalización, pudieron ser modificadas sin reportarlo a la distribuidora del Grupo Vanti. Por esta razón, una vez se identifique una condición menor o diferente a lo establecido en la norma, se debe asumir la condición más crítica como la real e implementar las precauciones necesarias para evitar los daños a la red de distribución de gas. Tabla 1 <table><tr><td>Desarrollo</td></tr><tr><td>San Cayetano II Sector</td></tr></table> El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar para el diseño, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Vanti S.A. ESP., de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio. 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	Desarrollo	San Cayetano II Sector
Desarrollo			
San Cayetano II Sector			

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 18 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

	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 Vanti S.A. ESP., 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). (...). El presente certificado tiene una validez de un (1) Año contados a partir de la fecha de expedición y se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m3/h por unidad de vivienda. (...).”
CODENSA Oficio n.º 08709387 Fecha: 16 de abril del 2021	Mediante Concepto Técnico n.º 08709387 del 16 de abril de 2021 la empresa Enel Codensa S.A. E.S.P señala lo siguiente para el desarrollo: “Enel Codensa se permite dar alcance a la comunicación del asunto, aclarando que NO existe afectación por líneas de alta tensión de energía para el asentamiento San Cayetano II Sector de la localidad de Suba. Dado lo anterior, Enel Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector”

4.2. Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, allegó el concepto técnico n.º CT-8833 del 18 de mayo de 2021, para el desarrollo “San Cayetano II Sector”, en el que manifiesta:

“(…) 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El IDIGER realizó la revisión de las condiciones de amenaza por movimientos en masa y por inundación por desbordamiento del asentamiento San Cayetano II Sector, requerido para el proceso de legalización establecido por el del Decreto 476 de 2015, encontrando que desde el punto de vista de amenaza y riesgo se considera factible proceder con la LEGALIZACION del asentamiento.

Se encontró que el barrio San Cayetano II Sector de la localidad de Suba:

- En el área donde se encuentran las viviendas localizadas en el asentamiento San Cayetano II Sector, la amenaza presenta un nivel inferior al considerado como bajo por eventos de

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

movimientos en masa o de inundación por desbordamiento, teniendo en cuenta la zonificación de amenaza establecida, conforme a los mapas de “Amenaza por Remoción en Masa” actualizado mediante la Resolución 1483 de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeación – SDP y “Amenaza por Inundación” Resolución 1641 de 2020 (Decreto 190 de 2004).

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

- *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 en la zona de respuesta sísmica “Lacustre 200”, donde pueden presentarse efectos de sitio relacionados con amplificación de ondas.*
- *Teniendo en cuenta que se pueden presentar eventos de encharcamiento, por tratarse de un sector dominado por una topografía plana, se recomienda a la EAAB-ESP realizar el mantenimiento periódico de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario, de los drenajes para para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial, implementando las medidas que garanticen que no se presenten obstrucciones así como reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.*
- *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.*
- *A los propietarios de los predios del asentamiento San Cayetano II Sector, deben acoger la normatividad vigente, en cuanto a trámite de las licencias de construcción y de reconocimiento, en particular lo correspondiente a diseños estructurales y estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, actualmente NSR-10) o la normatividad que se encuentre vigente; igualmente, se debe tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local en ejercicio de sus facultades de control urbano.*
- *Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar*

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

excavaciones, se recomienda que el propietario y/o 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 los propietarios de los predios, garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que pueden deteriorar las condiciones de estabilidad del terreno. Igualmente, adecuar las correspondientes instalaciones interiores, para evitar su infiltración al terreno y conectarlas a las redes públicas.*

- *Se recomienda a la Alcaldía Local de Suba en el marco de lo señalado en el numeral 9º artículo 86 de Decreto 1421 de 1993, lo normado en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017, artículo 2.2.6.1.4.11 del decreto 1203 de 2017, realizar desde de sus competencias el correspondiente control urbanístico y verificar que las recomendaciones dadas mediante el presente concepto técnico sean acatadas.*

- *A las entidades públicas o privadas 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 desastres para la sociedad, deben realizar los Planes de Gestión del Riesgos de Desastres de Entidades Públicas y Privadas – PGRDEPP conforme con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, reglamentado por el Decreto 2157 de 2017. Entendiendo el PGRDEPP como un instrumento mediante el cual, se deben: identificar, priorizar, formular, programar y hacer seguimiento a las acciones necesarias para conocer y reducir las condiciones de riesgo (actual y futuro) de sus instalaciones y de aquellas derivadas de su propia actividad u operación que puedan generar daños y pérdidas a su entorno, así como dar respuesta a los desastres que puedan presentarse, permitiendo además su articulación con los sistemas de gestión de la entidad, los ámbitos territoriales, sectoriales e institucionales de la gestión del riesgo de desastres y los demás instrumentos de planeación estipulados en la Ley 1523 de 2012 para la gestión del riesgo de desastres.*

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

13. OBSERVACIONES Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto técnico se realizaron para el proceso de legalización del asentamiento San Cayetano II Sector y están basados en los resultados de los estudios mencionados en este documento, en la evaluación de los

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

antecedentes revisados y en las observaciones realizadas durante la visita al sector. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas, y que sirvieron de base para establecer las zonificaciones y recomendaciones, son modificadas, se deberán de realizar los ajustes y variaciones 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 San Cayetano II Sector, 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 la vidas, a los bienes y derechos de las personas.

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

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, allegó la Adenda n.º 1 al Concepto Técnico 8833 mediante el radicado 2021EE10365 con el Concepto Técnico 8891 del 23 de agosto del 2021, para el desarrollo “San Cayetano II Sector”, en el que manifiesta:

“En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento de los compromisos establecidos en el marco del Decreto Distrital 476 de 2015, se remite el Concepto Técnico que a continuación se relaciona:

N.º	Desarrollo	Localidad	Concepto técnico
1	San Cayetano II	SUBA	CT 8891 Adenda # 1 del Ct- 8833

Por medio del cual se realiza el ajuste requerido al área del polígono del asentamiento San Cayetano II Sector de la Localidad de Suba, siendo esta de 0.088 hectáreas de acuerdo a la cartografía suministrada por la Secretaría Distrital del Hábitat

(...)

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

4. ADENDA

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER recibió por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat- SDHT el oficio con radicación 2-2021-33204 en donde solicita el ajuste del concepto técnico para el desarrollo San Cayetano II Sector de la localidad de Suba. En este sentido, se revisó la información suministrada por la Secretaría Distrital del Hábitat, frente al CT-8833 emitido por el IDIGER el día 28 de mayo de 2021, en donde se encontró que, el área del polígono no corresponde a la cartografía suministrada por la Secretaría Distrital del Hábitat, razón por la cual se hace necesario corregir el CT- 8833 y modificar los siguientes apartes del mismo:

2. Información General 2.5 AREA (Ha): 0.15

Quedará de la siguiente manera:

2. Información General 2.5 AREA (Ha): 0.088

El numeral 5. LOCALIZACIÓN Y LIMITES

El asentamiento San Cayetano II Sector se encuentra ubicado en la localidad de Suba. Este barrio tiene un área de 0.15 ha, se localiza en el sector catastral Rincón de Suba, en la UPZ 76 El Rincón, como se ve en la Figura 1.

Quedará de la siguiente manera:

El asentamiento San Cayetano II Sector se encuentra ubicado en la localidad de Suba. Este desarrollo tiene un área de 0.088 ha, se localiza en el sector catastral Rincón de Suba, en la UPZ 76 El Rincón, como se ve en la Figura 1.

5. OBSERVACIONES

Los aspectos no modificados del CT-8833, Sus CONCLUSIONES RECOMENDACIONES, así como las OBSERVACIONES se mantienen. ”

4.3. Otros pronunciamientos

Que la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, mediante oficio n.º 2021EE44134 del 9 de marzo de 2021, concluye que en el desarrollo “San Cayetano II Sector:“(…) En atención a su solicitud, me permito informarle que se realizó cruce entre la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital y el polígono del desarrollo “San Cayetano II Sector” de la Localidad de Suba, evidenciando que el mismo no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya suelo de protección como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su Legalización. (…)”

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística hoy Dirección de Cartografía de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio n.º 2-2021-28222 del 16 de abril de 2021, señala que: *"(...) En consecuencia con lo expuesto, el archivo magnético (en formato dwg) del desarrollo SAN CAYETANO II SECTOR es aceptable, 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 de esta Secretaría, mediante memorando n.º 3-2021-29693 del 26 de noviembre de 2021 adelantó el estudio vial al plano del desarrollo *"San Cayetano II Sector"*, en el cual informó lo siguiente:

"(...) A. ESTUDIO VIAL

Bajo las anteriores consideraciones, las contenidas en el memorando 3-2021-19930 y las que se relacionan en los literales subsiguientes, el estudio vial enmarcado en el proceso de legalización es el siguiente:



Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

Fuente: Desarrollo San Cayetano II Sector (Lindero en color rojo punteado) Estudio vial (Color azul)

Malla Vial Local:

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL	OBSERVACIONES
Calle 127B entre Carreras 93C Bis y 93D	V9	Ancho mayor o igual a 8 metros entre líneas de demarcación. Costado norte: Paramentada con los lotes del desarrollo en estudio. Costado sur: Paramentada con las zonas viales del plano S371/4-01.
Carreras 93D y 93C Bis entre Calles 127B y 127C Bis	Peatonal	Corredores peatonales de ancho mayor o igual a 6 metros. Contenidos en su totalidad en el plano S371/4-01 (El plano en formato pdf que acompaña su solicitud, evidencia que el desarrollo San Cayetano II Sector no incluye zonas de cesión vial).

Peatonal: Ancho variable, mayor o igual a 6 metros entre líneas de demarcación.

V9: Vía peatonal de ancho variable, mínimo 8 metros entre líneas de demarcación.

V8: Vía pública, peatonal, vehicular restringida de ancho variable, mínimo 10 metros entre líneas de demarcación.

CML: Corredor de Movilidad Local de la UPZ.

NOTA: El plano con el que se adopte la legalización debe contener la convención correspondiente a “Estudio Vial”. (...)”

Que con posterioridad a ello, mediante memorando 3-2022-19550 de fecha 21 junio del 2022, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, emite un alcance aclaratorio al concepto inicial en los siguientes terminos:

“Así las cosas, bajo el entendido que el desarrollo San Cayetano II Sector cuenta con aval cartográfico y considerando que el lindero del desarrollo en estudio se ajuste a los linderos de los planos colindantes, se concluye que las vías del desarrollo San Cayetano II Sector son las vías contenidas en los planos S371/4-01 y S238/4-011 , de la siguiente manera:

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 25 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

Carrera 93D (“CARRERA 94B” en el plano) entre Calles 127C Bis y 127B: Vía peatonal contenida en su totalidad en el plano S371/4-01, en el cual se encuentra acotada en 5.7 m y 5.9 m en sus extremos.”

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

5.1. Norma urbanística aplicable

Que por su localización el desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 y en razón a su ubicación por la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 28 - El Rincón, reglamentada por el Decreto Distrital 399 del 2004 modificado por los Decretos Distritales 582 de 2007, 410 de 2010, y por el artículo 5, Decreto Distrital 51 de 2013 y demás normas vigentes

Que mediante el Decreto Distrital 399 del 2004 se adoptaron las Planchas números 1 de 3 “*Plano de estructura*”, 2 de 3 “*Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente.*” y 3 de 3 “*Participación en 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 28 - El Rincón, el desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, se clasifica en el Sector Normativo 4, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral, con modalidad de Intervención Reestructurante.

Que aunque el desarrollo “*San Cayetano II Sector*” se le asigna en el decreto reglamentario de la UPZ 28 el Tratamiento de Mejoramiento Integral con intervención Reestructurante, por las características del desarrollo, su localización, su accesibilidad, los anchos de sus vías y su tamaño, se les asignara la norma del Sector 3, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad con Intervención Complementaria.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

Que el artículo 300 del Decreto Distrital 190 de 2004, dispone que: *“En las zonas de aplicación del tratamiento de Mejoramiento Integral y según las definiciones de la estructura*

urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal se adelantarán los procesos de regularización y legalización.”.

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

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

Que así mismo, en visita a terreno y elaboración del estudio urbanístico realizado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios hoy Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría, se pudo constatar que el desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad de 219.97 m2.

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

Que debido a las características urbanísticas del desarrollo con déficit de soportes urbanos, y lo señalado en la UPZ 28 - El Rincon al desarrollo “*San Cayetano II Sector*” le aplica 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

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 27 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

la legalización del barrio, como base para analizar su relación con la norma propuesta para la zona y formular propuestas acordes con la realidad del territorio.

Que de acuerdo con lo anterior, el desarrollo “*San Cayetano II Sector*” es objeto de legalización y le aplicar el tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria de conformidad con las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 399 del 2004 modificado por los Decretos Distritales 582 de 2007, 410 de 2010, y por el artículo 5, Decreto Distrital 51 de 2013 le serán aplicadas las normas urbanísticas para dicho tratamiento.

5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía

Que el desarrollo “*San Cayetano II Sector*” se encuentra ubicado en el Sector Normativo n.º 3 con Tratamiento de Mejoramiento Integral en Modalidad Intervención Complementaria, por lo cual, se concluye que en dicho asentamiento de origen informal no se configura hecho generador de plusvalía por asignación de usos más rentables.

Que el desarrollo “*San Cayetano II Sector*” no se encuentra ubicado frente a un eje de la Malla Vial Arterial MVA, ni en un Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante por lo cual la presente resolución no configura hecho generador de plusvalía por este aspecto.

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 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 de esta Secretaría, realizó un taller virtual informativo (por el aplicativo Google meet) con la comunidad en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final, según consta en “E-FO-093 – Acta de Reunión” de fecha 28 de abril de 2022; taller en el cual de manera verbal se atendieron inquietudes planteadas por la comunidad.

Que entre los días 2 de mayo al 16 de mayo de 2022 se publicó en la página web de la entidad un aviso informando el lugar, fecha y el horario de consulta del estudio urbanístico final del desarrollo “San Cayetano II Sector”, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones.

6. Publicación y participación ciudadana

Que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de publicación de proyectos de actos administrativos - LegalBog del 25 de agosto al 1 de septiembre de 2023, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, plazo dentro del cual no se presentaron observaciones por parte de los ciudadanos.

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

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre del 2021 se adoptó la revisión general de Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, en consecuencia, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 estableció en su artículo 596 el régimen de transición

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 29 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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

Que teniendo en cuenta que la legalización del desarrollo “*San Cayetano II Sector*” fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado n.º 1-2021-53778 del 24 de junio de 2021, en consecuencia, el presente acto administrativo se adoptaría en aplicación del régimen de transición previsto en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

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

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

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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).

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

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

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

En mérito de lo expuesto,

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 2º. Estructura Básica. Se encuentra identificada en la Plancha 1 de 3 “*Estructura urbana de la UPZ*” del Decreto Distrital 399 de 2004, en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial.

Artículo 3º. Suelo de protección. En el área delimitada del desarrollo “*San Cayetano II Sector*” no se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección.

3.1. Estructura ecológica principal. En el área delimitada del desarrollo “*San Cayetano II Sector*” no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico ambiental remitido por la Secretaría Distrital de Ambiente en el oficio n.º 2021EE44134 del 9 de marzo de 2021.

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 Conceptos Técnicos n.º CT-8833 del 18 de mayo de 2021 y CT 8891 del 23 de agosto de 2021 adenda n.º 1 al CT 8833 de mayo de 2021 el área donde se localiza el desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, desde el punto de vista de riesgos, se considera factible proceder con la legalización del desarrollo.

Los predios que conforman el desarrollo “*San Cayetano II Sector*” y las entidades públicas indicadas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el mencionado concepto técnico.

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

4.1. Sistema de movilidad – Subsistema vial. El desarrollo no cuenta con malla vial local, no obstante, está garantizada la conectividad y articulación con el espacio público con las vías circundantes al desarrollo.

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 31 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

RESUELVE:

**CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES**

Artículo 1º. Legalización y aprobación de plano. Legalizar el desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, ubicado en la Localidad n.º 11 Suba y adoptar el Plano Urbanístico n.º S371/4-05, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	879.89	100.00
ÁREA ÚTIL	879.89	100.00
ÁREAS DE CESIÓN	0.0	0.0
N.º MANZANAS	1	
N.º PREDIOS	12	

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Cartografía de la Secretaría Distrital de Planeación, que efectúe la incorporación del Plano Urbanístico n.º S371/4-05 en la Base de datos Geográfica Corporativa - BDGC, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

4.2. Sistema de espacio público construido: Espacios peatonales

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

El desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, no cuenta con áreas de cesión tal y como se identifica en el Plano Urbanístico n.º S371/4-05 que forma parte integral de este acto administrativo.

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

Parágrafo. De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en los Oficios de la EAAB-ESP Concepto Técnico n.º 3131003-2021-0051 del 5 de abril de 2021. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos del mencionado concepto se adjudica a los propietarios de los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 5º. Zonificación y Tratamiento. La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, son los siguientes:

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 34 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad Complementaria	Desarrollo San Cayetano II Sector	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. 399 del 15 de diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ 28, El Rincón.

Artículo 6º. Usos y estacionamientos. El régimen de usos permitidos para el desarrollo “San Cayetano II Sector”, son los que se describen en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas correspondiente.

Así mismo, con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004, los usos planteados para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 28 El Rincón para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno y/o registro de visita ocular con la herramienta Google Street View, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento.

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

• **USO PRINCIPAL**

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

• **USOS COMPLEMENTARIOS**

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 35 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecina I	Privados	Visitantes

COMERCIO						
Comercio vecinal B - Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C-9,14A	1X30m2	1X30m2

SERVICIOS PERSONALES						
Servicios Alimentarios	Comidas rápidas		C-9,14A		1X300m2	1X50m2
Servicios Profesionales Técnicos Especializados	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C-9,14A	1X120m2	1X180m2
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Zonal A: Alquiler y venta de videos, servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile.		C-9,14A		1X120m2	1X200m2
	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C-14A	1X120m2	1X200m2

*Uso no permitido en la referida escala.

----- No exigencia de estacionamiento

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2019 DE 19 SEP 2023 Pág. 36 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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

9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.

14 A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.

NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos

Estacionamientos para vivienda.

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

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

Estacionamientos para comercio

Comercio de escala vecinal B.

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

Estacionamientos para servicios personales.

• Escalas urbana y zonal.

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

• Escala vecinal.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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

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

Parágrafo 1º: Los usos dotacionales para el Sector Normativo 3 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 complemente, modifique o sustituya.

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

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

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables:	Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.
2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP:	10 m2 por cada 80 m2 de construcción neta en vivienda.
3. Para usos diferentes a vivienda:	10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta en el uso.

7.3. Destinación.

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

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

8.1. Etapas de desarrollo constructivo para el acto de 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:

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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

Nota 1. El índice de ocupación para las edificaciones en predios que superen 240 m², puede ser máximo de 0.70 sobre área del lote.

Nota 2. La reglamentación de cada UPZ señalará aquellos sectores donde de acuerdo con estudios técnicos, sea necesario mantener o consolidar alturas diferenciales de acuerdo con los criterios establecidos en el presente cuadro.

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 ²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m ² 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 ²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m ² , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.
B	Predios con áreas menores a 120 m ²	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	
C	Predios con áreas menores a 120 m ² .	Patio descubierto de mínimo 6,00 m ² 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 ²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m ² , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.
D	Predios con áreas menores a 120 m ² .	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6.00 m ² , con un lado menor de 2.00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6.00 m ² , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

Continuación de la Resolución No. 2009 DE 19 SEP 2023 Pág. 39 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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

8.2. Normas para los elementos relacionados con el Espacio Público

Voladizo	-Se permite con una dimensión máxima de 0,60 metros a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada. -Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, cuando este supere los 0,60 metros sin superar 0,80 metros. -No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas. -Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.
Paramento	Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

8.3. Alturas. Con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 las alturas permitidas para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la UPZ n.º 28 El Rincón para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también al artículo 18 y 19 del Decreto Distrital 080 de 2016, a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno y/o registro de visita ocular con la herramienta Google Street View, a estudios viales realizados por esta Secretaría, a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbano que hace parte integral de la presente resolución.

Las alturas permitidas para el desarrollo son las siguientes:

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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

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

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

8.8 Lineamientos de Ruido. Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, son los establecidos en la UPZ n.º 28, El Rincón o en la normativa vigente que regula la materia.

Artículo 9º. Normas arquitectónicas.

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

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

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

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

- Frente mínimo: 4,50 metros

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 42 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

- Área mínima: 54 metros cuadrados

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

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

9.4 Sótanos y Semisótanos. No se permiten.

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

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

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

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

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

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

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

DADEP, en los términos del artículo 20 de la Ley 2044 de 2020, reglamentado mediante la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro o las normas que la modifiquen, sustituya o actualice.

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 – DADPEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano n.º S371/4-05 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 Decreto Distrital 399 de 2004, por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 28 El Rincón no se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, por estar clasificado en Tratamiento de Mejoramiento Integral en Modalidad Complementaria.

Así mismo, conforme al artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, las áreas clasificadas en Tratamiento de Mejoramiento Integral no configuran hecho generador de participación en plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad, en esta medida, el presente acto administrativo no configura hecho generador del referido tributo.

CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 13º. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del estudio urbano del desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

13.1. Mejoramiento de la infraestructura vial. Es responsabilidad de la entidad competente

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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
879.89 m ²	0.0 m ²	879.89 m ²	219.97 m ² (25%)	0.0 m ²	219.97 m ² (25%)	12

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 Urbanístico n.º S371/4-05 que hace parte integral de la presente resolución, podrá realizarse mediante acta de recibo suscrita por el titular del derecho de dominio o por la Junta de Acción Comunal y el Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP; o en su defecto mediante acta de toma de posesión levantada por el Distrito en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

incluir el desarrollo objeto de este reconocimiento en la programación de la pavimentación de las vías del desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

13.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos. Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de la presente resolución en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, así como con la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a la prestación de dichos servicios de acuerdo a lo contemplado en el artículo 365 de la Constitución Política, el artículo 134 de la Ley 142 de 1994, y demás normas aplicables.

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

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, el desarrollo “*San Cayetano II Sector*” presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 219.97 m². Por tanto, se deberá adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit. Estas 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 urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Suba, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

13.5. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante 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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

del Distrito Capital, identificado en Plano n.º. S371/4-05 del desarrollo “*San Cayetano II Sector*”, en concordancia con el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

13.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático- IDIGER. Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en los Conceptos Técnico No. CT-8833 del 18 de mayo de 2021 y CT 8891 del 23 de agosto de 2021 Adenda No. 1 al CT 8833 de mayo de 2021 por parte de los propietarios de los predios.

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

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 14º. Licencia de urbanización. La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto tercero del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Las construcciones existentes y las intervenciones que se adelanten con ocasión de la expedición de la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente resolución y a las contenidas en las normas nacionales y distritales aplicables a la materia especialmente las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, sus Decretos reglamentarios y demás normas sobre la materia.

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

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

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2023 Pág. 47 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

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 15º. 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 la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación informal de inmuebles o por incurrir en infracciones urbanísticas.

Artículo 16º. Notificación, comunicación y publicación. La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, al responsable del trámite, y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos del artículo 32 del Decreto Distrital 476 de 2015 y de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Unidad Administrativa

Continuación de la Resolución No. 2049 DE 19 SEP 2013 Pág. 48 de 48

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “San Cayetano II Sector”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el plano urbanístico S371/4-05 y se dictan otras disposiciones”

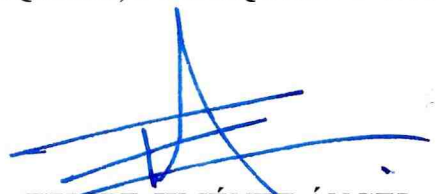
Especial de Catastro Distrital -UAECD a la Alcaldía Local de Suba y a la Inspección de Policía de la localidad de Suba.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 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.,


FELIPE JIMÉNEZ ÁNGEL
 Secretario Distrital de Planeación

Aprobación Técnica:	Margarita Rosa Caicedo Velásquez - Subsecretaria de Planeación Territorial Tatiana Valencia Salazar- Directora de Desarrollo del Suelo Dayana Esperanza Higuera Cantor. -Subdirectora de Mejoramiento Integral Gabriele Murgia - Arquitecto Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial
Revisión Jurídica:	German Alexander Aranguren Amaya - Subsecretario Jurídico Lorena Pardo Peña- Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos German Parra-Abogado- Contratista de la Subsecretaría Jurídica Nataly Valentina Agudelo Riveros- P.E. de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos Adriana Silva Ordoñez- P.E. de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos Marisol Velazco Peña- Abogada Contratista de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos María Constanza Flórez Mora. Abogada Contratista Subdirección de Mejoramiento Integral
Proyecto:	Luis Guillermo Segura Chaparro. Profesional Especializado Subdirección de Mejoramiento Integral

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111