RESOLUCIÓN No. 0949 DE 2025

(17 de junio de 2025)

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Sector Villa Gladys, ubicado en la Localidad N° 10 de Engativá, del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones"

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, los literales h y n del artículo 5º del Decreto Distrital 432 de 2022 y,

CONSIDERANDO

1. Marco normativo aplicable y competencia.

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

Que mediante el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, y el Decreto 1470 de 2024 se regularon las condiciones y procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social.

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.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat presentó la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" ante la Secretaría Distrital de

Planeación mediante radicado n° 1-2021-120375 del 15 de diciembre de 2021; por tanto, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones vigentes al momento de su radicación, es decir, las establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado mediante Decreto Nacional 149 de 2020.

Que para la época de la radicación del trámite de legalización del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" se encontraba vigente el Decreto Distrital 190 de 2004 *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"*.

Que el Distrito Capital adoptó mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad y, 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 D.C., a su modificación y posterior compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan, sin perjuicio del régimen de transición previsto en el mencionado decreto de revisión.

Que el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, define la legalización como *"(…) el instrumento mediante el cual se reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad urbanística y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y que se ha constituido sin licencia de urbanización o que aun cuando la obtuvo no se ejecutó. (...) La legalización aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas de los comprometidos en su desarrollo. (…)"*

Que la Secretaría Distrital del Hábitat presentó la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante los radicados n.os 1-2019-26805 del 24 de abril de 2019 y 1-2021-120375 del 15 de diciembre de 2021; no obstante, solo con este último se entiende que el trámite fue radicado en legal y debida forma. En consecuencia, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

Que el mencionado Decreto Distrital 555 de 2021 entró a regir a partir del 30 de diciembre de 2021; no obstante, su artículo 596 establece el siguiente régimen de transición:

"(…) ***Artículo 596.*** *Trámites de legalización, regularización y formalización. Las solicitudes de legalización, regularización y formalización urbanística serán 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 su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Sin perjuicio de que exista orden de legalización para un desarrollo dada por el Acuerdo 6 de 1990. (…)"*

Que en virtud del artículo 596 del Decreto ídem, los propietarios y/o poseedores de los predios involucrados, suscribieron y entregaron a los funcionarios de la Dirección de Participación de la SDP, el Acta del 6 de julio de 2023 en el marco del taller de participación realizado el mismo día, mediante la cual manifestaron su solicitud expresa de acogerse a las disposiciones urbanísticas del Decreto Distrital 555 de 2021. El citado taller de participación fue certificado mediante memorando n° 3-2024-35900 del 16 de octubre de 2024, emitido por la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que, conforme a lo anterior, el marco normativo aplicable a la actuación administrativa de que trata la presente resolución corresponde al Decreto Distrital 555 de 2021.

Que de conformidad con lo establecido por el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el artículo 16 del Decreto Distrital 476 de 2015, se realizó un taller informativo con la comunidad el 6 de julio de 2023, en el que se socializaron el Estudio Urbano y la propuesta de las disposiciones urbanísticas aplicables al desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" a la comunidad del asentamiento.

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, a la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, se le asignó la función de *"Coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la*

Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o improbación", conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales g) y h) del artículo 19 del Decreto Distrital 432 de 2022 le asignan a la Subdirección de Mejoramiento Integral (antes Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios) de la Subsecretaría de Planeación Territorial, entre otras, las siguientes funciones: *"(…) g) Adelantar el proceso de adopción de legalización y formalización urbanística, h.) Elaborar estudios para legalización y/o formalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal."*.

2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo "SECTOR VILLA GLADYS".

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.° 1-2021-120375 del 15 de diciembre de 2021, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", ubicado en la localidad de Engativá.

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

2.1. Copias de certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y/o recibos de pagos impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa de los predios objeto de legalización.

2.2. Aerofotografía n.° 157 del vuelo C-2717 del 16 de febrero de 2004, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*".

2.3. Acta suscrita el 18 de octubre de 2018 en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*".

2.4. Plano de levantamiento del loteo actual.

3. Evaluación de la documentación.

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 5 de septiembre de 2018 y el 8 de agosto de 2019, concluyendo que el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", 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 "*SECTOR VILLA GLADYS*", en consecuencia, expidió el Auto de Inicio del 22 de agosto de 2019.

Que el Auto de Inicio del trámite de legalización urbanística del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" es anterior a su radicación formal mediante radicado n.° 1-2021-120375 del 15 de diciembre de 2021 debido a que se requirieron ajustes posteriores al expediente. Estos ajustes fueron solicitados a la Secretaría Distrital del Hábitat por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, hoy Subdirección de Mejoramiento Integral, mediante oficio n.° 2-2021-98611 del 4 de noviembre de 2021, con el fin de atender las observaciones realizadas por la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística, hoy Dirección de Cartografía a través del memorando n.° 3-2021-26354 del 26 de octubre de 2021.

3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados.

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el estudio jurídico catastral adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que reposa en el expediente urbano del radicado n.° 1-2021-120375 del 15 de diciembre de 2021, se identificaron como propietarios del predio de mayor extensión a las siguientes personas:

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO MATRÍCULA INMOBILIARIA
Roberto Sanabria Quiroga. C.C. No. 230054.	2999 de 27 de agosto de 1977 de la notaría 14 de Bogotá.	50C-412609

	5749 del 29 de diciembre de 1983 de la notaría 29 de Bogotá.	
Ismael Moncada Melo. C.C. 158686	5737 del 29 de diciembre de 1983 de la notaría 29 de Bogotá.	50C-801479
Argemiro Rojas Palacios	5062 del 08 de junio de 1994 notaria 29 de Bogotá	50C-801472

Que a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación citó a los propietarios de los predios de mayor extensión, cuya dirección aparece registrada en el expediente, para que comparecieran, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, mediante los siguientes oficios:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado N.° de guía	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia	Notas de Entrega
2-2019-57278 del 28 de agosto de 2019	76061223 del 30 de agosto de 2019	Argemiro Rojas Palacios	Kra. 111 C No. 65 A – 26	Recibida por la señora Martha Suárez
2-2019-57269 del 28 de agosto de 2019	76061221 del 04 de septiembre de 2019	Roberto Sanabria Quiroga	Calle 65 A No. 111 B - 09	Dirección de residencia no existe

Debido a la falta de registro o evidencia del domicilio del señor Ismael Moncada Melo en el expediente urbano, no fue posible notificarlo mediante correo certificado. En consecuencia, esta Secretaría procedió a comunicar a todos los propietarios del predio de mayor extensión y a terceros interesados o afectados por el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del trámite, mediante publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, desde el 27 de febrero de 2025, durante 10 días hábiles y publicación de un aviso en el diario de amplía circulación "*EL NUEVO SIGLO*" el 6 de septiembre de 2019.

Que adicionalmente esta Secretaría publicó un aviso de comunicación, fijándose éste en la cartelera del octavo (8º) piso de la Secretaría Distrital de Planeación, entre el 29 de agosto del 2019 y el 12 de septiembre del 2019, en la cual se les informó a los propietarios de mayor extensión del Desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", que se

adelantaba el trámite de legalización urbanística, y la forma en que podían hacerse parte dentro del mismo si lo estiman pertinente.

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

4. Conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios.

4.1. Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos.

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

Desarrollo SECTOR VILLA GLADYS Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
EAAB – ESP	Mediante concepto n.° 3210001-S-2023-172965 del 24 de julio de 2023, la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAAB ESP remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento *"SECTOR VILLA GLADYS"* lo siguiente: *(…) Teniendo en cuenta la solicitud presentada ante la Empresa de Acueducto, relacionada con la actualización y/o modificación, del concepto de Legalización N° 3210001-2022-038259 del 15 de febrero de 2022 y teniendo en cuenta que el plano no presenta modificaciones para el concepto emitido, una vez revisada la información de la misma, no cambia en modo, tiempo y lugar, por lo que nos permitimos actualizar la viabilidad de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para el Desarrollo* ***SECTOR VILLA GLADYS*** *de la Localidad 10 de Engativá, localizado en las Planchas E-76/86 de Alcantarillado y 227-IV-B-18 de Acueducto, entre las coordenadas aproximadas EMax.=93.962,77 EMin.=93.912,77 NMax.=112.016,43 NMin.=111.948,43, Según el Desarrollo enviado por la Dirección de Apoyo Técnico:*

- *El **Acueducto** ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial, concluyendo que es **VIABLE** la prestación del servicio en todos los predios que conforman el desarrollo.*

- *Para la operación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, se deberá garantizar corredores libres cuyos anchos mínimos se definen en las normas del Acueducto de Bogotá NS-139.*

- *Los anchos libres del derecho de vía son los siguientes:*

REQUISITOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DEL DERECHO DE VÍA EN REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO NS-139

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

DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	***PROFUNDIDAD NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)***	***DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)***	***ANCHO TOTAL (corredor libre) (m)***
6<16	*Hasta 1,5*	*3.0*	*6.0*
	Más de 1,5	*3.9*	*7.7*

- *El ancho mencionado es un valor mínimo establecido con base en consideraciones constructivas y de mantenimiento bajo aspectos geotécnicos y estructurales, para algunas aplicaciones (diámetros de redes menores a 16") y a juicio de la Empresa podrá permitirse una excentricidad de la distancia libre del corredor con relación a un lado del eje de la tubería manteniéndose el ancho total exigido, situación que*

debe aplicar especialmente para los callejones solicitados en la presente Viabilidad.

- *La Secretaria de Planeación Distrital debe realizar la consulta ante la Secretaria Ambiental como ente competente, acerca de la existencia de cuerpos de agua, que no cuenten con la respectiva delimitación de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental con el fin de incorporarlas en el desarrollo **SECTOR VILLA GLADYS** teniendo en cuenta las normas ambientales respectivas en virtud del Decreto 555 de 2021, respetando las delimitaciones establecidas para estas zonas de manejo ambiental.*

- *Las afectaciones viales serán definidas por la **SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN -S.D.P.***

- *No tienen posibilidad de servicios aquellos predios que se encuentren en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias-FOPAE, transformado en Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER- por Resolución 546 de 2013, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá -POT y en cumplimiento del Decreto 657del 25 de octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, además concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas.*

- *Las obras de mitigación de riesgo se deben ejecutar previamente a la construcción de los inmuebles que se encuentren afectados en zonas de alto y medio riesgo, de acuerdo a los términos de referencia establecidos por el **FOPAE-IDIGER** para la elaboración de estudios detallados de mitigación del riesgo.*

- *Igualmente, se precisa aclarar que esta viabilidad de redes se expide única y exclusivamente para el Desarrollo **SECTOR VILLA GLADYS** los predios de mayor extensión sin desarrollar, deberán solicitar la Disponibilidad de Servicios acorde a la Resolución 0755 de 2014.*

- *Es importante dejar en claro, que para la prestación del servicio alcantarillado, los usuarios deberán adecuar sus instalaciones hidrosanitarias internas en concordancia con lo estipulado en el **CONTRATO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE***

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO *que en su Cláusula 13, numerales 6, 20 y en la* ***Cláusula 57, ANEXO TÉCNICO*** *se expresa "(..)* ***El usuario deberá mantener despejada y limpia la cajilla del medidor y la caja de desagüe domiciliario*** *(...)" y que (..)* ***Cada sistema*** *(de alcantarillado)* ***deberá contar con cajas de inspección independientes, con sus tapas removibles*** *(...)",* ***"instalar , mantener y operar ... así como los equipos eyectores de aguas servidas cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red****".*

- ***LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, No debería Legalizar los barrios y/o Desarrollos, hasta tanto el DADEP no tenga la totalidad de los RUPI de los CIV para obtener el concepto técnico, dada la imposibilidad de la Empresa de Acueducto de poder generar los proyectos de inversión sin que se haya cumplido este trámite.***

Igualmente, es importante tener en cuenta las notas que se describen a continuación:

Notas:
1. *(…)*
2. *Está disponibilidad de servicio queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zonas de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico o alguna restricción de índole ambiental, de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE) hoy IDIGER, en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de Octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá y concepto favorable del DAMA hoy (SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE) SDA en los predios con rondas hidráulicas.*
3. *La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), por lo tanto no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de tres (3) años a partir de la fecha de su expedición.*
4. *Para la aprobación de los diseños de Redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante Resolución por parte de la SDP.*
5. *No se dará servicio a los predios que algún motivo resulten afectados en la Resolución de Legalización, expedida por la SDP.*

(…)".

Que el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 establece que los suelos de protección comprenden zonas dentro de áreas urbanas, rurales o de expansión urbana que, debido a sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o por constituir áreas de

	amenaza y riesgo no mitigable para asentamientos humanos, tienen restringida su urbanización. En este contexto, el acceso a servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado se condiciona al cumplimiento de la normativa nacional y distrital, y a la ausencia de restricciones de urbanización derivadas de la ubicación del inmueble en zonas de riesgo no mitigable, en concordancia con la citada ley. La decisión sobre la viabilidad de suministrar servicios públicos en áreas identificadas de alto riesgo recae en la administración municipal, la cual debe fundamentarse en estudios técnicos de riesgo elaborados por entidades especializadas como el IDIGER. Esto asegura que cualquier proceso de legalización y posterior prestación de servicios se ajuste a criterios de seguridad jurídica y técnica, respetando las directrices del ordenamiento territorial local y las evaluaciones de riesgo realizadas por las autoridades competentes. Para el desarrollo objeto de legalización, el concepto favorable emitido por el IDIGER, detallado en el numeral 7, indica que se realizó la revisión de las condiciones de amenaza por movimientos en masa e inundación por desbordamiento para el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" requerido para el proceso de legalización. Desde la perspectiva de amenaza y riesgo, el IDIGER considera viable proceder con la legalización del presente acto administrativo, declarándola factible y cumpliendo así con la condición de prestación del servicio establecida por la empresa de acueducto en su concepto. La referencia a zonas de alto riesgo en la condición manifestada por la EAAB debe interpretarse bajo la valoración integral del riesgo para el desarrollo en su conjunto, considerando las medidas de mitigación definidas por la entidad competente, el IDIGER, en el concepto técnico CT-9057 del 26 de octubre de 2023 (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT -8290 de 2017), para el desarrollo *"SECTOR VILLA GLADYS".* Que, en conclusión, la factibilidad de la prestación del servicio por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado se supedita a la viabilidad de las condiciones y definiciones técnicas de riesgo y amenaza establecidas por el IDIGER que permiten la legalización del asentamiento, y no a una prohibición definitiva ante la identificación de zonas de riesgo y/o amenaza.
CODENSA	Mediante oficio n.° 07186662 del 08 de noviembre de 2018, la empresa Enel Codensa emitió concepto para el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" informando lo siguiente: *"(…) Dando respuesta a lo solicitado en el radicado del asunto, y enmarcadas en el Decreto Distrital 476 de 2015 relacionado con el procedimiento de legalización urbanística, donde solicitan se expida el concepto técnico de afectación por líneas de alta tensión de Enel Codensa para el asentamiento Sector Villa Gladys de la localidad de Engativá, nos permitimos informar que:* *De acuerdo a los planos suministrados en CD por ustedes del desarrollo del*

	asunto, se verifico, analizó y se confronto con los datos geo referenciados del sistema del área de Información Técnica de la Compañía determinando que el desarrollo mencionado, NO presenta afectación por líneas de alta tensión (115 ni 57.5 Kv) de Enel codensa. *Dado lo anterior, Enel codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector (…)"*
ETB	Mediante oficio n.° ECRGC-EO1-1655-2018 del 12 de octubre de 2018, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó lo siguiente para el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*": *"(…) 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 TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.* - *ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital.* - *La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para*

	planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (…)"
GAS NATURAL	Mediante oficio n.° 10153620-0302-2024 del 21 de junio de 2024, la empresa VANTI S.A. E.S.P. informó lo siguiente para el desarrollo *"SECTOR VILLA GLADYS"*: *"(…) Vanti S.A. E.S.P., cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.* *(…)* ***DESARROLLO*** *Sector Villa Gladys* *El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 3485500 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. E.S.P., 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 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. E.S.P., en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, decreto 190 de 2004).* *Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio. (…)*

	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. (...)"

4.2. Concepto técnico del IDIGER.

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER allegó el Concepto Técnico CT-8290 del 19 de diciembre de 2017, CT-8861 del 19 de julio de 2021 (Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT -8290 de 2017) y CT-9057 del 26 de octubre de 2023 (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT -8290 de 2017), para el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" y se determina lo siguiente:

"(…)".

5. ANTECEDENTES

Para elaborar el presente concepto técnico, se utilizan como fuente de consulta los mapas a escala 1:5.000 elaborados por el IDIGER, en el marco de su misionalidad de ejercer como autoridad técnica distrital en materia de la gestión del riesgo, y en cumplimiento de sus funciones atribuidas por el artículo 3 de (sic) Decreto 173 de 2014 destacándose la de "Elaborar y actualizar los estudios y la zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgos requeridos para la gestión del (sic) riesgos en el Distrito Capital", en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1807 de 2015 "Incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial" compilado en el Decreto 1077 de 2015 "Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", en lo referido a la elaboración de los Estudios Básicos para la revisión y ajuste del POT. Definiéndose para el asentamiento Sector Villa Gladys una condición de amenaza baja por movimientos en tierra, una categorización de amenaza baja por avenida torrencial y no presenta cobertura de amenaza por inundación.

6. EVALUACIÓN DE LA AMENAZA

6.3. EVALUACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA

Tal y como se mencionó en los antecedentes, en el mapa a escala 1:5.000 elaborado por el IDIGER, "Elaborar y actualizar los estudios y la zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgos requeridos para la gestión de riesgos en el Distrito Capital", en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1807 de 2015 "Incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial" compilado en el Decreto 1077 de 2015, relaciona en el asentamiento una amenaza baja. No obstante, durante la evaluación detallada de las condiciones físicas, geológicas, geomórficas, morfodinámicas, hidrologías, hidráulicas,

cobertura y usos del suelo, las condiciones detonantes (i.e. factor antrópico, climatológicas, sísmicas y erosión), y la revisión de los antecedentes en el SIRE; no se identificaron problemas de estabilidad en el terreno o en el área de influencia. De acuerdo con lo anterior, la categorización de amenaza a escala de detalle por movimientos en masa se encuentra por debajo del nivel considerado como bajo (ver los Anexos 1, 2 y 3).

6.4. EVALUACIÓN DE AMENAZA DE INUNDACIÓN POR DESBORDAMIENTO Y POR AVENIDAS TORRENCIALES Y/O CRECIENTES SÚBITAS

Tal y como se mencionó en los antecedentes, en el mapa a escala 1:5.000 elaborado por el IDIGER, "Elaborar y actualizar los estudios y la zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgos requeridos para la gestión de riesgos en el Distrito Capital", en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1807 de 2015 "Incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial" compilado en el Decreto 1077 de 2015, relaciona una categorización de amenaza baja por avenida torrencial y/o crecientes súbitas, y no presenta cobertura para la amenaza por inundación por desbordamiento.

Sin embargo, teniendo en cuenta las características morfológicas de terreno (relieve plano), sus condiciones físicas, y que dentro del polígono o el área de influencia del asentamiento no se identifican corrientes de agua de flujo permanente o estacionarias, se considera poco probable la ocurrencia de fenómenos de avenida torrencial e inundación por desbordamiento; por lo tanto, la caracterización de la amenaza está catalogada por debajo del nivel considerado como bajo (ver los Anexos 4, 5, 6, 7, 8 y 9)

Se resalta que, si bien el asentamiento tiene una ocurrencia poco probable de amenaza por inundación por desbordamiento o avenida torrencial, por su relieve plano, el encharcamiento tiene una probabilidad de ocurrencia si y solo si la red de alcantarillado presenta una falla en su funcionamiento, ya sea por: colmatación de escombros o basuras, estrangulación de algún segmento de la red de alcantarillado, reflujo, falla funcional de planta elevadora, lluvias intensas superiores a las lluvias de diseño entre otras."

"(...)".

8. EVALUACIÓN DE RIESGO

Teniendo en cuenta que el riesgo está en función de la amenaza y la vulnerabilidad, y que éste solamente se puede determinar en los sectores en los que se encuentren elementos expuestos, se considera que el riesgo, es de un nivel inferior al riesgo bajo ante eventos de inundación por desbordamiento y por movimientos en masa.

8.1. GESTIÓN DEL RIESGO SÍSMICO

Teniendo en cuenta el origen informal de las edificaciones existentes en el desarrollo, hay incertidumbre en relación con la vulnerabilidad estructural de las mismas frente a la amenaza sísmica; por lo anterior, es necesario que los propietarios adelanten los actos de reconocimiento de edificaciones ante las autoridades competentes y así garantizar que las edificaciones se lleven al cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción vigentes y presenten un comportamiento adecuado frente a las cargas que se puedan originar por movimientos sísmicos.

Para nuevas construcciones en el desarrollo, el propietario deberá solicitar la licencia de construcción conforme la normatividad vigente, con el fin de garantizar que todas las edificaciones del desarrollo estén en condiciones óptimas de estabilidad, en cumplimiento del actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10 o la norma que lo modifique.

La zona urbana de Bogotá está localizada en amenaza sísmica INTERMEDIA, para la cual la aceleración horizontal pico efectiva de diseño es de 0.15 g. Para la aplicación de la microzonificación sísmica, adoptada por el Decreto 523 de 2010, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- *El desarrollo Sector Villa Gladys se localiza en la zona geotécnica denominada "Lacustre A", cuyas características generales, obtenidas de la Tabla 1 del citado decreto, se presentan en la Tabla 4.*

***Tabla 4.** Descripción zonas geotécnicas*

Nombre	***Geotecnia***	***Geología***	***Geomorfología***	***Composición principal***	***Comportamiento geotécnico general***
Lacustre A	*Suelo lacustre muy blando*	*Terraza alta-lacustre*	*Planicie*	*Arcillas limosas muy blandas*	*Suelos de muy baja a media capacidad portante y muy comprensibles*

- *Así mismo, el desarrollo se localiza en la zona de respuesta sísmica denominada "Lacustre-500", cuyas características generales, obtenidas de la Tabla 2 del Decreto 523 de 2010, se presentan en la Tabla 5.*

***Tabla 5.** Descripción de las zonas de respuesta sísmica*

Zona	Espesor del depósito (m)	Periodo fundamental del suelo (s)	Descripción Geotécnica General	Velocidad onda promedio 50 m Vs (m/s)	Humedad promedio 50 m Hn %	Efectos de sitio relacionados
Lacustre -500	300-500	4.5-6.5	Suelos lacustre blando: Arcillas limosas o limos arcillosos, en algunos sectores con intercalaciones de lentes de turba	<175	>80	Amplificación

- *Para el diseño sismo resistente de las edificaciones se deberá clasificar el perfil geotécnico del sitio en alguna de las zonas descritas en la Tabla 2 de Decreto 523 de 2010, de acuerdo a su localización en la zonificación de respuesta sísmica y al estudio geotécnico realizado de conformidad con el Titulo H del Reglamento NSR-10, en los casos que éste sea exigible. Si los resultados del estudio geotécnico demuestran que las características el terreno, materiales y espesor del depósito, son diferentes a los relacionados en la zonificación de respuesta sísmica para el sitio de interés, se deberá ampliar el alcance del estudio geotécnico, conforme al Artículo 6 del Decreto 523 de 2010 y aplicar los parámetros espectrales de la zona de respuesta sísmica que sean consistentes con él. Esta clasificación sísmica debe coincidir con alguna de las zonas adyacentes a la localización del predio o máximo a una zona de por medio, siempre y cuando no supere una distancia de 500 metros, respecto a su localización.*

- *Los coeficientes para las curvas de diseño de edificaciones localizadas en esta zona, obtenidos de la Tabla 3 del Decreto 523 de 2010, son los siguientes:*

Tabla 6. *Coeficientes de diseño*

Zona	*F_a (475)*	*F_v (475)*	*T_c (s)*	*T_L (s)*	*A_0 (475) (g)*
Lacustre-500	*0.95*	*2.70*	*1.85*	*5.0*	*0.14*

- *El parámetro A_0 = Aceleración horizontal pico efectiva del terreno en superficie (g) se debe aplicar para los análisis de estabilidad de taludes, potencial de licuación, estructuras de contención, estabilidad de rellenos artificiales y de cimentaciones superficiales y profundas.*

9. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

De acuerdo con el análisis de amenaza y riesgo realizado en el presente Concepto Técnico, el IDIGER encuentra para el desarrollo Sector Villa Gladys, la amenaza, la vulnerabilidad y el riesgo se encuentran en un nivel inferior al considerado como bajo ante eventos de inundación por desbordamiento y de movimientos en masa."

"(...)".

10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- *El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, inundación por desbordamiento y avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas, en el asentamiento Sector Villa Gladys, encontrando que desde el punto de vista de riesgos se considera factible la LEGALIZACIÓN de la totalidad del asentamiento, y, para evitar que dichas condiciones se deterioren, se recomienda la implementación de medidas para el mejoramiento del sector bajo adecuados lineamientos técnicos.*

- *Según los mapas a escala 1:5.000 elaborados por el IDIGER, en el marco de su misionalidad de ejercer como autoridad técnica distrital en materia de la gestión del riesgo, y en cumplimiento de sus funciones atribuidas por el artículo 3 del Decreto 173 de 2014 destacándose la de "Elaborar y actualizar los estudios y la zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgos requeridos para la gestión del (sic) riesgos en el Distrito Capital", en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1807 de 2015 "Incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial". En el área donde se encuentra localizado el asentamiento Sector Villa Gladys, presenta una condición de amenaza baja por avenida torrencial y/o creciente súbita, y no presenta cobertura por amenaza por inundación.*

- *Sin embargo, dadas las condiciones físicas, geológicas, geomorfológicas, morfodinámicas, hidrologías (sin presencia de corrientes de agua de flujo permanente o estacionarias), hidráulicas, cobertura y usos del suelo, y las condiciones detonantes (i.e. factor antrópico, climatológicas, sísmicas y erosión) se considera poco probable la ocurrencia de fenómenos de remoción en masa inundación por desbordamiento y avenida torrencial y/o crecientes súbitas en el asentamiento.*

- *En el análisis de riesgo se definió que el asentamiento Sector Villa Gladys se encuentra en una zona que presenta actualmente condiciones de riesgo en un nivel inferior al riesgo bajo ante eventos de movimientos en masa, inundación por*

desbordamiento y avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas.

- *Este concepto técnico refleja las condiciones de amenaza y riesgo evaluadas durante la visita de campo y tuvo en cuenta los insumos disponibles a la fecha de su elaboración.*

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

- *A la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB ESP, realizar el mantenimiento preventivo y/o correctivo de las redes oficiales de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, y de las obras de captación de aguas superficiales; con el objeto de evitar el reflujo de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en la zona, debido a que se pueden presentar eventos de encharcamiento por ser un sector denominado por una topografía plana.*

- *A los propietarios y/o tenedores 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; en donde el asentamiento está localizado en la zona geotécnica "Lacustre A" y en la zona de respuesta sísmica "Lacustre – 500", por lo que se pueden presentar efectos de sitio en relación con amplificación. Se resalta que Bogotá se encuentra en una zona de amenaza sísmica INTERMEDIA, para la cual la aceleración horizontal pico efectiva es de 0.15 g,*

- *A los propietarios y/o tenedores para futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, tener en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER "Lineamiento Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá D.C.".*

- *A los propietarios y/o tenedores reforzar estructuralmente las viviendas, lo cual se debe realizar conforme de los criterios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (actual NSR-10) o norma que le actualice o sustituya.*

- *A los propietarios y/o tenedores que 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 las aguas residuales, para garantizar por efectos de la variabilidad climática, altas precipitaciones o efectos extremos, no se afecte el tratamiento de las aguas residuales por excesos en los volúmenes de diseño de las plantas de la ciudad.*

- *A la alcaldía Local de Engativá o a la entidad competente, vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente, y ejercer el control urbano en los predios del asentamiento,*

- *A las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, las que ejecuten obras civiles mayores o las que desarrollen actividades industriales o de otro tipo, deberán dar estricto cumplimiento a la normativa vigente, en especial al Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, en desarrollo del Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 relacionados con el deber de realizar los análisis específicos de riesgo, las medidas de reducción y los planes de emergencia y contingencia. De igual forma, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.*

- *Para la zona de cesión vial de la Calle 65A y de la Carrera 111C, se recomienda a la alcaldía local de Engativá y a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP , desde su competencia, realizar el respectivo mantenimiento de la red de acueducto y alcantarillado, y de la malla vial, con el fin de minimizar el deterioro de las condiciones actuales de las estructuras.*

Y a los residentes del asentamiento no realizar disposición de materiales, basuras o residuos en las zonas viales, con el objeto de evitar que estos materiales o sedimentos se vayan al sistema de alcantarillado pluvial, y que en temporadas de lluvias se presenten reflujos por taponamiento, y con esto se generen posibles encharcamientos.

11. OBSERVACIONES

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

Se reitera que la vigencia del presente concepto está en función de las condiciones físicas del desarrollo que sirvieron para las evaluaciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo; por lo tanto, si se producen cambios significativos en las mencionadas condiciones éste deberá ser ajustado, dado que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y éste es dinámico y muy sensible al cambio".

NOTA: *Las demás consideraciones, (**es decir, el contenido de los numerales que no***

***fueron objeto de aclaraciones en el presente documento**) establecidas en el Concepto Técnico CT-8290 de 2017 y CT-8861 Adenda No. 1 al CT-8290, emitido por esta Entidad para el asentamiento Sector Villa Gladys, se mantienen **sin modificación**. (…)"*

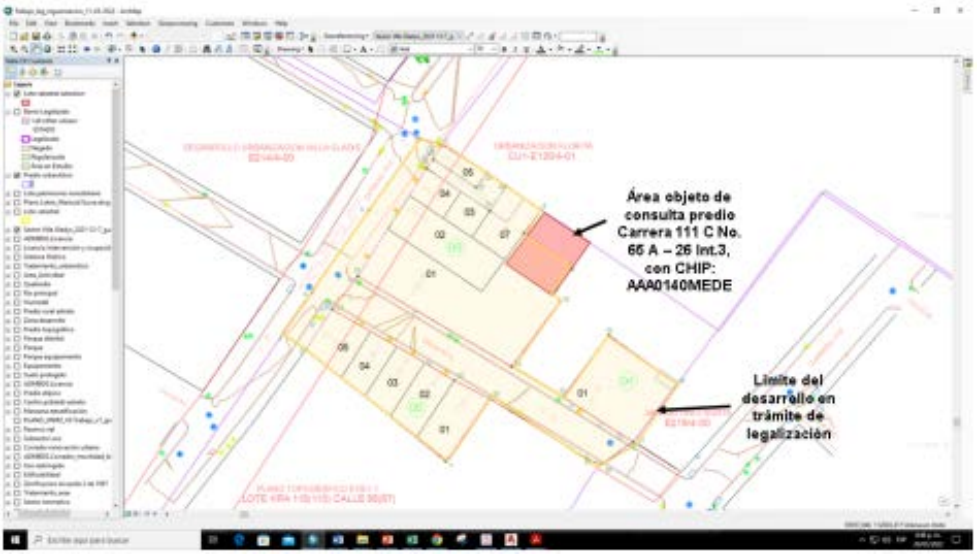
4.3. Otros pronunciamientos.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA mediante oficio n.° 2022EE258582 del 6 de octubre de 2022, concluye que el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental indicando lo siguiente:

"(…) una vez consultada la base cartográfica del Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022 - 2035 Decreto 555 de 2021, se observó que los desarrollos Sector Villa Gladys y Sector Laureles de la Localidad de Engativá, no presenta afectación a los componentes de la Estructura Ecológica Principal; sin embargo, se evidencia que la totalidad de los polígonos que hace parte de los desarrollos objeto de la solicitud se encuentran inmersos en la Zona de Influencia Aeroportuaria, razón por la cual se encuentra sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil."

Que, mediante el radicado SDP n.° 1-2022-59445 del 11 de mayo de 2022, la señora Marlene Fuentes Rueda solicitó *"(…) tengo un predio en proceso de legalización ubicado en la cra 111c # 65a 26 int 3 identificado con el chip AAA0140MEDE, el cual es un lote ciego. en el borrador del plano suministrado por ustedes se evidencia que faltaba la mitad de este lote ciego, por lo tanto, se pidió una visita para rectificar medidas la cual fue llevada a cabo en el 2021 por parte de la entidad encargada donde se rectificaron las medidas (…)"*.

Que la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, hoy Subdirección de Mejoramiento Integral de la SDP, mediante Oficio n.° 2-2022-59154 del 23 de mayo de 2022, informó a la señora Marlene Fuentes Rueda que: *"(…) consultado el plano de loteo en trámite de legalización del desarrollo Sector Villa Gladys de la Localidad de Engativá, se pudo determinar que el predio con nomenclatura Carrera 111 C No. 65 A – 26 Int.3, con CHIP: AAA0140MEDE hace parte del lote 1 de la manzana 3 y el área restante se ubica por fuera del límite del barrio.*



Consecuente con lo anterior, estamos remitiendo copia de su solicitud a la Secretaría Distrital de Hábitat, para que informen lo pertinente del caso, teniendo en cuenta que dicha entidad fue la encargada del levantamiento del plano en comento"

Que la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, hoy Subdirección de Mejoramiento Integral, de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el Oficio n.° 2-2022-59151 del 23 de mayo de 2022, requirió a la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat lo siguiente: *"(…) hemos recibido la solicitud de la señora Marlene Fuentes Rueda, por medio de la cual solicita "(…) tengo un predio en proceso de legalización ubicado en la cra 111c # 65a 26 int 3 identificado con el chip AAA0140MEDE, el cual es un lote ciego. en el borrador del plano suministrado por ustedes se evidencia que faltaba la mitad de este lote ciego, por lo tanto, se pidió una visita para rectificar medidas la cual fue llevada a cabo en el 2021 por parte de la entidad encargada donde se rectificaron las medidas (…), En ese sentido tengo dos peticiones: 1. Solicitar una constancia (Imágenes o el plano definitivo) donde se evidencie la corrección. 2. Saber si hay alguna fecha estimada para llevar a cabo dicha legalización del predio."*.

Consultado el archivo general de la entidad, encontramos que esta dirección elevó consulta a la Dirección de Información, Estadística y Cartografía, mediante memorando n.° 3-2021- 22260 del 14 de septiembre de 2021, requiriendo conceptuar entre otros *"(…) De acuerdo a la información cartográfica entregada con el expediente urbano por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat se procedió a elaborar el plano de loteo*

final sin embargo, un representante del propietario del predio con CHIP AAA0140MEDE informó de una posible inconsistencia del lindero de este lote respecto al plano de loteo elaborado por esa Secretaría, por lo cual se solicitó la revisión del caso.

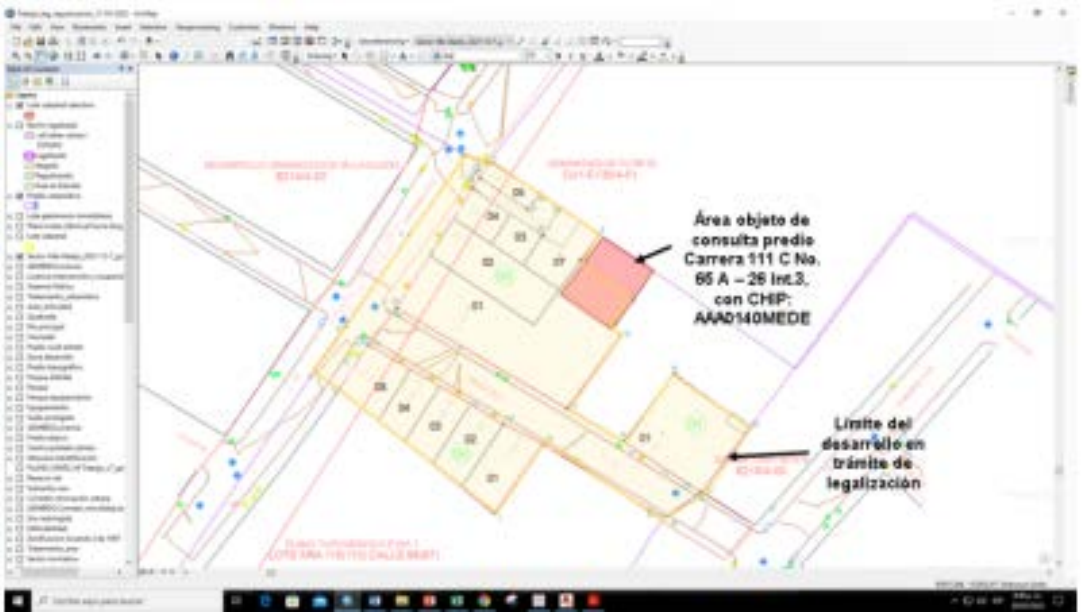
Al respecto, mediante el oficio (sic) mediante oficio radicado SDP No. 1-2021-70815 la Secretaría Distrital del Hábitat informó que el plano de loteo del Desarrollo Sector Villa Gladys fue ajustado, por lo que mediante el presente amablemente solicitamos su concepto frente al caso teniendo en cuenta el concepto de aceptación cartográfica emitido inicialmente. Para lo pertinente se adjunta al presente los planos de loteo inicial y ajustados elaborados por dicha Secretaría".

Por tal motivo, la dirección en comento comunico mediante memorando No. 3-2021-26354 del 26 de octubre de 2021 "(…) la Dirección de Información, Cartografía y Estadística adelantó una nueva revisión del archivo digital anexo en su petición, de acuerdo con la información que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la entidad e informa que se deben tener en cuenta las siguientes observaciones toda vez que algunas de las correcciones señaladas en nuestra comunicación 2-2018-55923 del 17/09/2918 no fueron adelantadas:

- *En el costado sur del Desarrollo remplazar el texto de "PLANO URBANISTICO E214/4-00 DESARROLLO URBANIZACIÓN VILLA GLADIS" por el de "PLANO TOPOGRÁFICO E19/1- 1 LOTE KRA 115(110) CALLE 66(67)".*
- *Falta incluir en el formato del plano presentado la localización del Desarrollo.*
- *Como consecuencia del ajuste del lindero del predio con CHIP AAA0140MEDE señalado en su comunicación, se genera una sobreposición del límite del Desarrollo con el plano CU1- E130/4-01 URBANIZACION FLORITA. Dicha situación debe ajustarse e implica la modificación de los datos de Área Bruta, Área de la Manzana 3 y Área del Lote 01 de dicha manzana. (Se adjunta límite del plano CU1-E130/4-01)*
- *Se sugiere revisar la conformación del Lote 01 de la Manzana 3 teniendo en cuenta que catastralmente correspondería a dos predios: uno con CHIP AAA0140MDUZ y el otro con el CHIP AAA0140MEDE mencionado en su comunicación.*

En consecuencia con lo indicado, el plano del desarrollo ***SECTOR VILLA GLADYS*** *se ajusta a la georreferenciación de la información cartográfica que reposa en la BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación,* ***sin embargo, presenta una serie de inconsistencias cartográficas y no puede continuar con el proceso hasta tanto se realicen todas las correcciones señaladas anteriormente y se envíe el plano con las correcciones correspondientes para una nueva revisión y emisión del concepto de aceptación cartográfica definitivo****."* (Subrayado y negrilla nuestro).

Ahora, revisado el plano en trámite de legalización, encontramos que los dos primeros ítems del memorando fueron atendidos, sin embargo, los dos siguientes ítems con relación al predio con CHIP AAA0140MEDE y la conformación del predio 1 de la manzana 3 no fueron ajustados, como se observa a continuación:



Por consiguiente, es necesario que la subdirección a su cargo, se pronuncie sobre el caso y si es necesario lleve a cabo la modificación de la cartografía, de acuerdo a lo señalado por la Dirección de Información, Estadística y Cartografía en el memorando No. 3-2021- 26354 del 26 de octubre de 2021.

Una vez contemos con lo anterior, será remitido nuevamente a dicha dirección, con el fin de obtener el aval definitivo a la planimetría."

Que mediante Oficio n.° 2-2022-33826 del 07 de junio de 2022, la Secretaria Distrital del Hábitat informó a la Secretaría Distrital de Planeación y dio traslado a la señora Marlene Puentes Rueda, lo siguiente: *"(…) en atención a la solicitud trasladada por la Secretaría Distrital de Planeación- SDP mediante radicado 2-2021-39083, en relación a una posible inconsistencia del área delimitada objeto del trámite de legalización del Desarrollo Sector Villa Gladys, en particular para el lote identificado con el No 1 de la Manzana 3, esta Secretaría realizó visita técnica el día 11/06/2021, con el fin de verificar y ajustar junto con*

los soportes jurídicos, técnicos y cartográficos el área del predio objeto de solicitud del Desarrollo Villa Gladys en trámite de legalización.

En visita ocular realizada el 11/06/2022, se verifica las medidas de los linderos del Lote 01 Manzana 03, se evidencia que falta área del lote 01 por incorporar y de acuerdo al análisis de la información catastral, jurídica y cartográfica se concluye que el predio objeto de solicitud identificado físicamente como uno, está conformado por dos predios inscritos en la base catastral de la UAECD con CHIP AAA0140MDUZ KR 111C 65A 04 y CHIP AAA0140MEDE KR 111C 65A 26 IN 3, asociados jurídicamente a los folios de matrícula 050C00801477 y 050C001430965 respectivamente. Dado lo anterior, se llevó a cabo el ajuste del plano de loteo, incorporando el área faltante, la cual corresponde jurídicamente con el predio AAA0140MEDE KR 111C 65A 26 IN 3, FMI 050C001430965, el cual fue remitido por correo electrónico a la Dirección de Información, Cartografía el 22 de junio de 2021. Como soporte a lo anterior se adjunta: acta de visita, copia de correo electrónico, radicado SDP 2-2021-39083.

Ahora bien, el plano en trámite de legalización, con el que se llevó a cabo el estudio en la Secretaría Distrital de Planeación, no cuenta con el ajuste para el predio identificado con CHIP AAA0140MEDE, de tal forma que, sobre el plano de loteo en estudio en archivo digital dwg adjunto en el comunicado SDP 2-2022-59151, se realiza la incorporación del área faltante, atendiendo las observaciones de los dos ítems referidos a la sobreposición, área de la manzana 03, área y conformación del lote 01 de la manzana 03:

*"(…) * Como consecuencia del ajuste del lindero del predio con CHIP AAA0140MEDE señalado en su comunicación, se genera una sobreposición del límite del Desarrollo con el plano CU1-E130/4-01 URBANIZACION FLORITA. Dicha situación debe ajustarse e implica la modificación de los datos de Área Bruta, Área de la Manzana 3 y Área del Lote 01 de dicha manzana. (Se adjunta límite del plano CU1-E130/4-01)*

** Se sugiere revisar la conformación del Lote 01 de la Manzana 3 teniendo en cuenta que catastralmente correspondería a dos predios: uno con CHIP AAA0140MDUZ y el otro con el CHIP AAA0140MEDE mencionado en su comunicación"*

Se presenta una imagen del plano ajustado y se anexa al presente radicado el plano de loteo Sector Villa Gladys_Loteo_V4.dwg ajustado y la Matriz Jurídico Catastral con complemento de información catastral y jurídica faltante del lote 01 de la manzana 03.

Ilustración 1 Plano Loteo Ajustado Sector Villa Gladys

Que la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, hoy Subdirección de Mejoramiento Integral, mediante memorando n.° 3-2022-22459 del 15 de julio de 2022, solicitó a la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística, hoy Dirección de Cartografía: *"(…) dar el aval definitivo de acuerdo al memorando No. 3-2021-26354 del 26 de octubre de 2021 (…)"*, que señala:

"(…) la Dirección de Información, Cartografía y Estadística adelantó una nueva revisión del archivo digital anexo en su petición, de acuerdo con la información que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la entidad e informa que se deben tener en cuenta las siguientes observaciones toda vez que algunas de las correcciones señaladas en nuestra comunicación 2-2018-55923 del 17/09/2918 (sic) no fueron adelantadas:

- *En el costado sur del Desarrollo remplazar el texto de "PLANO URBANISTICO E214/4-00 DESARROLLO URBANIZACIÓN VILLA GLADIS" por el de "PLANO TOPOGRÁFICO E19/1-1 LOTE KRA 115(110) CALLE 66(67)".*

- *Falta incluir en el formato del plano presentado la localización del Desarrollo.*

- *Como consecuencia del ajuste del lindero del predio con CHIP AAA0140MEDE señalado en su comunicación, se genera una sobreposición del límite del Desarrollo con el plano CU1-E130/4-01 URBANIZACION FLORITA. Dicha situación debe ajustarse e implica la modificación de los datos de Área Bruta, Área de la Manzana 3 y Área del Lote 01 de dicha manzana. (Se adjunta límite del plano CU1-E130/4-01).*

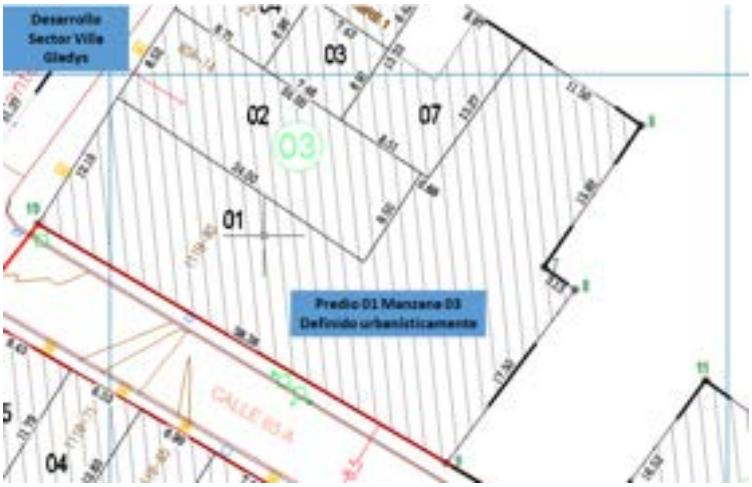
- *Se sugiere revisar la conformación del Lote 01 de la Manzana 3 teniendo en cuenta que catastralmente correspondería a dos predios: uno con CHIP AAA0140MDUZ y el otro con el CHIP AAA0140MEDE mencionado en su comunicación.*

En consecuencia con lo indicado, el plano del desarrollo SECTOR VILLA GLADYS se ajusta a la georreferenciación de la información cartográfica que reposa en la BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación, sin embargo, presenta una serie de inconsistencias cartográficas y no puede continuar con el proceso hasta tanto se realicen todas las correcciones señaladas anteriormente y se envíe el plano con las correcciones correspondientes para una nueva revisión y emisión del concepto de aceptación cartográfica definitivo.".

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística de esta Secretaría, hoy Dirección de Cartografía, mediante oficio n.° 2-2021-110676 del 02 de diciembre de 2021, actualizado mediante memorando n.° 3-2022-30039 del 14 de septiembre de 2022, se pronunció en los siguientes términos:

"(…) una vez revisados nuevamente todos los aspectos técnicos del levantamiento presentado para el desarrollo ***SECTOR VILLA GLADYS****, se determinó que en general el levantamiento, dibujo, áreas y demás elementos urbanísticos se ajustan a los requerimientos establecidos por esta entidad para este tipo de trámite y por lo tanto se emite CONCEPTO DE ACEPTACIÓN CARTOGRÁFICA FAVORABLE."*

Que consecuente con lo anterior, el predio en mención quedó registrado como lote 1 de la manzana 03, con un área de 708.07 m2.



Que la Dirección de Desarrollo del Suelo de esta Secretaría mediante memorando n.° 3-2023-22783 del 28 de junio de 2023, hizo entrega del estudio vial del desarrollo "SECTOR VILLA GLADYS", en el cual informó lo siguiente:

"(…)

B. ESTUDIO VIAL

El Sistema de Movilidad hace parte de la Estructura Funcional y del Cuidado y particularmente la Red vial, la cual se clasifica en malla vial arterial, intermedia y local.

A continuación se realiza la caracterización del desarrollo en estudio y se genera el trazado vial de acuerdo con lo establecido en Artículo 155 del D.D. 555 de 2021.

Malla Vial Arterial y Malla vial intermedia

Como se identifica en el Mapa CU-4.4.3 "Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial", el desarrollo en estudio presenta la Avenida Gonzalo Ariza – Par Vial Occidente (Carrera 111C) cuya clasificación y trazado se describe en la tabla 1 e imagen 2 respectivamente. Una vez se consolide la vía en su sección transversal definitiva, ésta se desarrollará sobre parte de los lotes de las manzana (sic) 3 y 2. Con relación a la malla vial intermedia, la cobertura de la BDGC de la SDP no identifica vías bajo esta clasificación.

Malla Vial Local

En cuanto a malla vial local, presenta la Calle 65 A, cuya categorización y homologación a la luz del D.D. 555 de 2021 se realiza en la tabla 1 y su trazado se define en la imagen 2.

Tabla 1

TRAMO	***TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021***	***TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004***	***OBSERVACIONES***
1. Avenida Gonzalo Ariza – Par Vial Occidente (Carrera 111C) de la Calle 71 a Avenida José Celestino Mutis	*A-3*	*V-3*	*Vía tipo A-3 de la malla vial arterial, cuyo trazado general obedece a lo establecido en el Decreto 555 de 2021; trazado que a la fecha no tiene Resolución que adopte una prefactibilidad, factibilidad o diseños definitivos de las vías y que por tanto, puede variar durante la ejecución de las etapas referidas (Información y trazados tomados de la cobertura "malla_vial_arterial" de la BDGC).*
2. Calle 65A entre Carreras 111B y 111C	*L-9*	*V-9*	*Vía local de ancho variable, mayor a 8 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte con el lote 01 de la manzana 03 y el lote 01 de la manzana 01, mientras al sur se paramenta con los lotes 01 al 05 de la manzana 02.*

***FUENTE**: Elaboración propia SDP-DDS, 2023*

FUENTE: *Elaboración propia SDP-DDS, 2023 a partir del levantamiento topográfico del estudio (Archivo dwg SDHT), Coberturas de la BDGC, POT D.D.555 de 2021.*

NOTAS:

1. *Una vez se consolide el par vial de la Avenida Gonzalo Ariza en su sección transversal definitiva tipo A-3 de mínimo 20 metros, ésta se desarrollará sobre el lote 05 de la manzana 02, y los lotes 01, 02, 04, 05 y el área denominada "servidumbre 1" de la manzana 03. Los lotes afectados por la reserva se indican en la siguiente imagen:*

Imagen 3

FUENTE: *Elaboración propia SDP-DDS, 2023 a partir del levantamiento topográfico del estudio (Archivo dwg SDHT), Coberturas de la BDGC, POT D.D.555 de 2021.*

2. *El área denominada en el levantamiento topográfico como "servidumbre 1", no corresponde a una cesión, ni forma parte del espacio público ni del sistema vial.*

3. *Los propietarios de los predios que acceden a través de las vías con ancho inferior al exigido por la norma NS 139 de la EAAB y que requieran de la construcción, ampliación o modificación de redes de acueducto y alcantarillado, tendrán que acogerse a los requisitos para la prestación del servicio exigidos por la EAAB, en los cuales la comunidad deberá garantizar las descargas de las aguas servidas y lluvias a las redes oficiales de la EAAB – ESP que se encuentren construidas en vía pública. Las vías que se encuentran en esa condición son las listadas a continuación:*

   – *Servidumbre 1, ubicada al interior del desarrollo en estudio.*

   En este sentido, el acto administrativo que resuelve el procedimiento de legalización definirá, los compromisos y las obligaciones de los propietarios

4. *Para el desarrollo del uso industrial sobre la calle 65 A (calle 65 B - sic), se deberán realizar retrocesos al interior de los predios, en aras de garantizar que la operación de cargue y descargue de los vehículos no obstaculice el espacio público.*

5. *Se transcriben las siguientes notas del cuadro de secciones viales del artículo 155 que aplican para este tipo de barrios o desarrollos urbanos, para que se tengan en cuenta en el acto administrativo que adopte la formalización:*

   "(…) 1. En el tratamiento de mejoramiento integral en las vías existentes que tengan un ancho entre 8,00 metros y 10,00 metros, se permite la circulación vehicular restringida siempre que se pueda consolidar más de un tramo vial que permita el acceso vehicular a estos sectores en un solo sentido de circulación.
   (…)
   4. Las calles locales L9 son de circulación Peatonal exclusiva salvo en el tratamiento de mejoramiento integral. (…)"

C. CONCEPTOS EMPRESAS PÚBLICAS O ENTIDADES

a. *DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN, CARTOGRAFÍA Y ESTADÍSTICA - SDP (AHORA DIRECCIÓN DE CARTOGRAFÍA): Mediante memorando 3-2022-30039 del 14-09-2022, emitió concepto de aceptación cartográfica favorable.*

b. *SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE (SDA): R (sic) Radicado 2018EE238252 de la Secretaría Distrital de Ambiente (Radicado 1-2018-39335 de la Secretaría Distrital del Hábitat), del cual se citan algunos apartes:*

   "…

   En atención al asunto de la referencia, me permito informarle que una vez consultada la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial - POT Decreto 190 de 2004, se observó que el desarrollo Sector Villa Gladys de la localidad de Engativá, no presenta afectación a los componentes de la Estructura Ecológica Principal; sin embargo, se evidencia que parte del polígono que hace parte del desarrollo objeto de la solicitud (entre la calle 65 A al límite sur del polígono) se encuentra inmerso en el Zona de Influencia Aeroportuaria. (*Ver Plano adjunto*).

   Así las cosas, se considera viable la legalización del desarrollo Sector Villa Gladys de la Localidad de Engativá, únicamente si éste da cumplimiento al artículo 3 del Decreto 765 de 1999, el cual define los usos permitidos en área de influencia aeroportuaria como son industria y comercio, consagrando la prohibición de establecer zonas residenciales en áreas aledañas al Aeropuerto Internacional El Dorado, con la finalidad de evitar que se continúe exponiendo a la comunidad a los riesgos ambientales y sanitarios derivados de la operación del mismo.

   …"

c. *IDIGER: Radicado 2019EE16807 (Oficio CR-29067) – CT-8290 de 2016, se encuentra en nivel inferior de riesgos.*

d. ENEL CODENSA: Oficio Codensa 07186662 de 2018 (Radicado 1-2018-43102 de la Secretaría Distrital del Hábitat), no hay LAT, confirma viabilidad para prestar el servicio de energía eléctrica.

e. EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ (EAAB): Oficio S-2022-259547 (Radicado 1-2022-112789 de 28-09-2022 de la SDP), donde se menciona que el concepto emitido mediante la comunicación No. 321001-S-2022-038259 se encuentra vigente, se cita el siguiente aparte:

REQUISITOS PARA LA DETERMINACION DEL ANCHO MINIMO DEL DERECHO DE VIA EN REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO NS-139

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

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

f. VANTI (ANTES GAS NATURAL): Oficio 10150224-758-2018 de octubre de 2018, confirma disponibilidad del servicio.

g. ETB: Oficio ECRGC-EO1-1655-2018 (Radicado 1-2018-39812 de la Secretaría Distrital del Hábitat), confirma disponibilidad del servicio.

NOTAS ESPECÍFICAS:

- *De existir sobreanchos en las vías estudiadas, los mismos harán parte integral del andén."*

(…)"

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

5.1. Norma urbanística aplicable.

Que los propietarios, y/o los poseedores del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", a través de Acta firmada el 6 de julio de 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 2021 manifestaron su consentimiento de

manera expresa para que al desarrollo le sean aplicables las disposiciones del citado Decreto Distrital y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En ese sentido la propuesta normativa se estructura con base en las disposiciones del Decreto Distrital mencionado, tal como se consigna en el estudio urbano.

Que la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad, mediante memorando n.° 3-2024-35900 del 16 de octubre de 2024, emitió la certificación de acciones de participación ciudadana desarrolladas durante la vigencia 2023 en el marco de legalización de barrios, entre los cuales se encuentra el proceso de Legalización del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", que tuvo lugar el día 6 de julio de 2023.

Que de acuerdo con el mapa *"C.U_5.1_Tratamientos Urbanísticos"* del Decreto Distrital 555 de 2021, el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" se localiza en la Unidad de Planeamiento Local – UPL – 11 Engativá, en Tratamiento de "Consolidación".

Que el artículo 309 del Decreto Distrital 555 de 2021 señala en cuanto al ámbito de aplicación del Tratamiento de Consolidación las condiciones que deben cumplir los predios cubiertos por éste para su aplicabilidad estableciendo que:

*"**Artículo 309. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Consolidación.** El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación es el señalado en el Mapa CU-5.1. "Tratamientos urbanísticos" del presente plan y los predios que cumplan con las siguientes condiciones:*

1. Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización.
2. Áreas provenientes de planes parciales de desarrollo y/o de renovación urbana que hayan ejecutado la licencia de urbanización.
3. Predios anteriormente clasificados en tratamiento de Mejoramiento Integral que han superado niveles de déficit de soportes urbanísticos, y se clasifican ahora en el tratamiento de consolidación.
4. Predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes.". (Subrayado fuera del texto original).

Que, con base en el numeral 3 del artículo 500 del Decreto Distrital 555 de 2021 la asignación de la norma urbanística deberá regirse de acuerdo con las condiciones propias del desarrollo, y lo estipulado en los artículos 233 al 250 ibidem que reglamentan los usos del suelo y el tratamiento de mejoramiento integral, respectivamente.

Que, por otra parte, el artículo 332 del Decreto ídem define el Tratamiento de Mejoramiento Integral como el Tratamiento que *"(…) aplica a determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos y soportes urbanos. Este tratamiento establece, a partir del reconocimiento del hábitat popular, las directrices que permiten complementar, reordenar, adecuar y consolidar para revitalizar las áreas en condiciones de precariedad y de origen informal, a fin de corregir y mejorar las condiciones urbanísticas y de habitabilidad"*. (Subrayado fuera del texto original).

Que frente a la aplicabilidad del Tratamiento de Mejoramiento Integral el artículo 333 del citado Plan de Ordenamiento Territorial indica que *"El ámbito de aplicación del tratamiento de mejoramiento integral corresponde con las áreas señaladas en el Mapa n.° CU-5.1. "Tratamientos Urbanísticos" que forma parte del presente Plan, así como aquellas áreas a las que se les determine este tratamiento en los respectivos actos de legalización urbanística"*. (Subrayado fuera del texto original), por lo cual se puede concluir que la norma en cuestión habilita al acto de legalización para determinar el tratamiento aplicable a un desarrollo susceptible de ser legalizado.

Que adicionalmente, el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define la legalización urbanística como: *"el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó"*. (Subrayado fuera del texto original).

Que una interpretación armónica, sistemática e integral de la normatividad citada permite concluir que aunque a un desarrollo se le haya señalado en los planos del Plan de Ordenamiento Territorial como inmerso en el Tratamiento de Consolidación, le será aplicable el Tratamiento de Mejoramiento Integral si presenta origen informal, con déficit de soportes urbanísticos y espacio público, en la medida en que son desarrollos susceptibles de legalización urbanística a los cuales se les asigna el tratamiento en el acto de legalización, y se debe, conforme al POT, asignar el Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Que por lo anterior, en virtud de que el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" es un asentamiento de origen informal que, como se registra en el presente acto administrativo en este momento se encuentra en trámite de legalización, no le es aplicable el tratamiento de consolidación.

Que en este sentido, de la visita a terreno de fecha 21 de abril de 2023 y elaboración del estudio urbano realizado por la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría, se pudo constatar que el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", es de origen informal y presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos.

Que, 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, conforme al artículo 500 del Decreto Distrital 555 de 2021, la definición de la norma urbana para el desarrollo se realiza a partir del estudio de las condiciones actuales de la zona, de manera que se reconoce la situación de hecho que soporta la legalización del barrio, como base para analizar su relación con la norma propuesta para la zona y formular propuestas acordes con la realidad del territorio y el ordenamiento jurídico vigente.

Que, adicionalmente, de acuerdo con el mapa *"C.U_5.2_areas_de_actividad y usos del suelo"* del Decreto Distrital 555 de 2021, al desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" le son aplicables las normas para las áreas de actividad de conformidad con la siguiente asignación:

Sector	Área de Actividad
Todo el desarrollo	Grandes Servicios Metropolitanos

Que, a su vez, de acuerdo con el mapa *"C.U_5.2_areas_de_actividad y usos del suelo"* del Decreto Distrital 555 de 2021, el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", se localiza al interior de la Zona de Influencia Directa del Aeropuerto El Dorado.

Que de acuerdo con lo señalado en las notas 18 y 25 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, en la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite únicamente el uso

residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil, y adicionalmente no se permiten ampliaciones en el uso residencial.

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

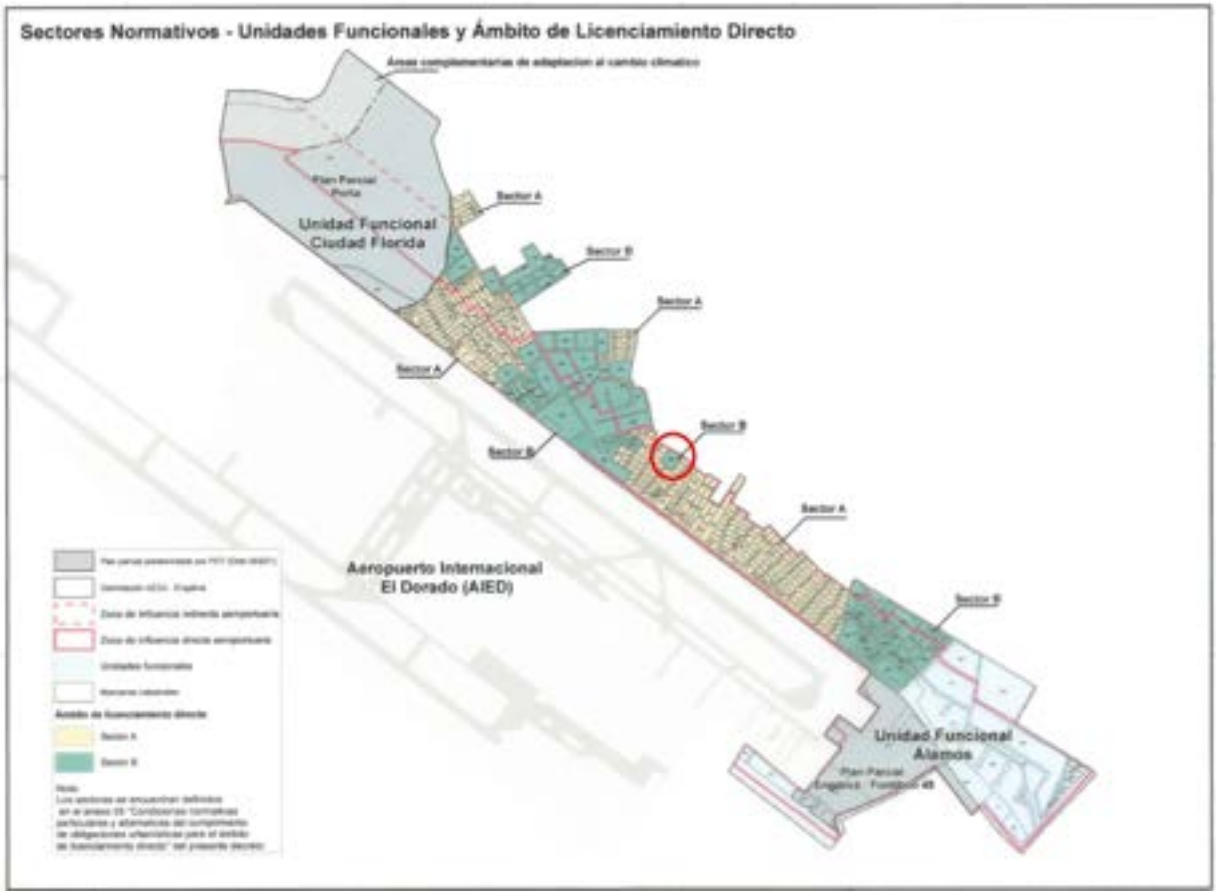
Que, en consecuencia, el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", es objeto de legalización y se le aplica el tratamiento de Mejoramiento Integral en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 555 de 2021.

5.2. Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario-Engativá.

Que de acuerdo con el mapa *"CG-7 Actuaciones Estratégicas"* del Anexo 7 del Decreto Distrital 555 de 2021, precisado por la Resolución 0289 del 15 de febrero de 2023, se identificó que la manzana 2 del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", se localiza dentro del ámbito de aplicación de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario-Engativá.

Que por medio del Decreto Distrital 290 del 26 de agosto de 2024, se adoptó la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario-Engativá.

Que de acuerdo con el Plano n.° 1/2 del Decreto Distrital 290 de 2024, la manzana 2 del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", se encuentra en el Sector B del Ámbito de Licenciamiento Directo.



Fuente: Plano n.° 1/2 del Decreto Distrital 290 de 2024. Recorte.

Que el numeral primero del artículo 23 del Decreto Distrital 290 de 2024, establece que: *"Las Áreas de Actividad y Usos del Suelo aplicables en el Ámbito de Licenciamiento Directo señalado en el Plano No. 1/2 "Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá" son las establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, o en las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan."*

Que el numeral segundo del artículo 23 del Decreto Distrital 290 de 2024, establece que: *"Los Tratamientos Urbanísticos aplicables en el Ámbito de Licenciamiento Directo señalado en el Plano No. 1/2 "Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá" serán los establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021, o en las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan."*

Que adicionalmente, el numeral tercero del artículo 23 del Decreto 290 de 2024 establece que: *"La edificabilidad máxima permitida que pueden concretar los proyectos que se desarrollen en el Ámbito de Licenciamiento Directo señalado en el Plano No. 1/2 "Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá", será la establecida en el Anexo 5 "Condiciones normativas particulares y alternativas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas para el ámbito de licenciamiento directo" que hace parte integral del presente Decreto"*.

Que con relación a la edificabilidad máxima permitida en el Sector B del Ámbito de Licenciamiento Directo, el numeral 2.1. del Capítulo 2 del anexo 5 del Decreto Distrital 290 de 2024, establece que ésta será la definida según el tratamiento urbanístico aplicable al proyecto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Que en virtud de lo anterior la edificabilidad máxima permitida en el Sector B del Ámbito de Licenciamiento Directo, es la definida para el tratamiento de mejoramiento integral señalada en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

5.3. Restricciones urbanísticas para el asentamiento.

Que mediante concepto técnico con radicado SDP 1-2022-117841 del 7 de octubre de 2022, la Secretaría Distrital de Ambiente formuló la siguiente recomendación para el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*":

"(…) se evidencia que la totalidad de los polígonos que hace parte de los desarrollos objeto de la solicitud se encuentran inmersos en el Zona de Influencia Aeroportuaria, razón por la cual se encuentra sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil".

Que de acuerdo con lo señalado en el mapa *"SECTORIZACIÓN DE OBSTÁCULOS POR ALTURA DEL ESPACIO AÉREO DE BOGOTÁ AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO Y AEROPUERTO DE GUAYMARAL"*, del anexo 05 del Decreto Distrital 555 de 2021, la altura máxima permitida en metros para el sector donde se localiza el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" es de 0 metros, por lo tanto, se requiere concepto técnico favorable de la Aeronáutica Civil en relación con la limitante general de altura en metros de las edificaciones.

Que el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" cuenta con la reserva vial de la Avenida Gonzalo Ariza – Par Vial Occidente (Carrera 111C) de la Calle 71 a Avenida José Celestino Mutis; en ese sentido los predios que se encuentren marcados por la reserva vial deberán aplicar lo establecido por el artículo 379 del Decreto Distrital 555 de 2021:

"Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (l) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo."

5.4. Configuración del hecho generador de plusvalía.

Que de acuerdo con el Decreto Distrital 555 de 2021, es necesario evaluar la presencia o no de hechos generadores de la participación en plusvalía, tomando en consideración que el artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, establece 3 hechos generadores de la contribución en plusvalía, a saber:

"1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación."

En primer lugar, no se está en presencia del hecho generador representado en la *"incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano"*. Dado el alcance de la legalización urbanística previsto en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el acto administrativo que legaliza el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" no contiene una decisión que altere la clasificación del suelo, clasificación que, al ser una norma urbanística estructural, precisa de instrumentos urbanísticos de mayor jerarquía, siendo este el Plan de Ordenamiento Territorial a través del Plano CG-2.1 Clasificación del suelo.

Tampoco se está en presencia del hecho generador consistente en *"El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo"*, toda vez que la legalización urbanística hace las veces de licencia de urbanización para el desarrollo que se legaliza.

Las licencias de urbanización, según el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 *"concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización"*, quiere ello decir que no es del resorte de la legalización urbanística la definición de los usos del suelo, pues esa definición de los usos está prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial y el acto de legalización urbanística únicamente precisa o concreta cuáles de ellos son aplicables al desarrollo que se legaliza.

La legalización es la primera definición de usos del suelo para asentamientos de origen informal que carecían de tal precisión, es decir, son desarrollos urbanísticos carentes de licenciamiento urbanístico previo, de manera que no es posible interpretar que con la legalización se genera un uso más rentable, en tanto resulta materialmente imposible hacer un comparativo con los usos previos y, por tanto, de determinar que uno es más rentable respecto de otro como consecuencia del acto que legaliza un desarrollo.

Finalmente, no es viable determinar que procede la contribución especial de plusvalía por el hecho generador de *"La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación"*, toda vez que el numeral tercero del artículo cuarto del Decreto Distrital 790 de 2017 hace la exclusión expresa del tratamiento de mejoramiento integral, que es el tratamiento que se aplica al desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", de conformidad con lo ya expuesto en esta resolución.

Que, de acuerdo con los anteriores argumentos, en la presente resolución mediante la cual se legaliza el desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" no se configura hecho generador de plusvalía.

5.5. 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 Subdirección de Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad, en fecha 6 de julio de 2023, en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbano final y se atendieron de manera verbal las inquietudes planteadas por la comunidad.

Que a su vez, se realizó publicación del estudio urbanístico final del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el día 6 de diciembre de 2023, por un periodo de diez (10) días hábiles, 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 y el artículo 69 del Decreto Distrital 479 de 2024, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de proyectos de actos administrativos - LEGALBOG PARTICIPA desde el 30 de mayo al 9 de junio de 2025, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, tramite dentro del cual se presentaron dos (2) observaciones por parte de la ciudadanía interesada, a las cuales se les dio respuesta en la correspondiente *"matriz de observaciones y respuestas"*.

7. Régimen de Transición Decreto Distrital 555 de 2021.

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

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 estableció en su artículo 596 el régimen de transición aplicable a los trámites de legalización, regularización y formalización, según el cual dichas solicitudes deben ser tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad

pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que sean resueltas con base en las normas del citado Decreto.

Que dado que la solicitud de legalización urbanística del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado n.° 1-2021-120375 del 15 de diciembre de 2021, da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

Que la comunidad del Desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", expresó su voluntad inequívoca de acogerse a las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco del proceso de legalización, mediante solicitud presentada en el taller del estudio urbanístico de fecha 6 de julio de 2023.

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; norma que 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, continuarían 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 22 de agosto de 2019, la presente actuación se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018.

Que 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 modificó el Decreto Distrital 476 de 2015"*.

Que el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018 dispuso un régimen de transición aplicable a los expedientes o procesos de legalización de asentamientos humanos de origen informal, estableciendo que si a la fecha de su entrada en vigencia, es decir el 25 de diciembre de 2018, contaban con un informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat o estuvieran radicados en legal y debida forma en la

Secretaría Distrital de Planeación, se adelantarían sin necesidad del informe jurídico y técnico.

Que el expediente urbanístico del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Hábitat del 5 de septiembre de 2018, por tanto, dicho desarrollo no requiere cumplir con el informe técnico y jurídico de que trata el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018.

Que 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 adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, se encontró viable la legalización del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", de la Localidad de Engativá.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1º. Legalización del desarrollo y aprobación del plano. Legalizar el desarrollo *"SECTOR VILLA GLADYS"*, ubicado en la Localidad n.° 10 Engativá y adoptar el Plano Urbanístico n.° E214/4-04, que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

DESARROLLO	ÍTEM	ÁREA (M2)	% DEL DESARROLLO
SECTOR VILLA GLADYS	AREA BRUTA	2919,24	100%
	AREA UTIL	2046,94	70,12%
	AREAS DE CESIÒN	872.30	29,88%
	No. MANZANAS	3	

	No. PREDIOS	13

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectúe la incorporación del Plano n.° E214/4-04, en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

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

CAPÍTULO II
ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 2º. Estructura Básica. Se encuentra identificada en la Base de Datos Geográfica Corporativa del Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto Distrital 555 de 2021, en donde se relacionan las diferentes estructuras territoriales, a saber: ecológica principal, integradora de patrimonios, funcional y del cuidado, y la socioeconómica, creativa y de innovación.

Artículo 3º. Suelo de protección. En el área delimitada del desarrollo *"SECTOR VILLA GLADYS"* se identificaron los siguientes elementos constitutivos del Suelo de Protección:

3.1. Estructura Ecológica Principal. En el área delimitada del desarrollo *"SECTOR VILLA GLADYS"* 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.° 2022EE258582 del 6 de octubre de 2022.

3.2. Alto Riesgo no Mitigable. De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante concepto técnico n.° CT-8290 del 19 de diciembre de 2017, CT-8861 del 19 de julio de 2021 (Adenda n.°

1 al Concepto CT -8290 de 2017) y CT-9057 del 26 de octubre de 2023 (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT -8290 de 2017), el desarrollo no se localiza en zona de alto riesgo no mitigable.

Los predios que conforman el desarrollo *"SECTOR VILLA GLADYS"* y las entidades públicas indicadas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los Conceptos Técnicos emitidos por el IDIGER y la SDA, el cual forma parte integral del presente acto administrativo.

Artículo 4º. Estructura integradora de patrimonios. El área del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" no cuenta con elementos constitutivos de la estructura integradora de patrimonios, de acuerdo con lo analizado por parte de la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría a partir del plano "*C.G-4. Estructura integradora de patrimonios*" del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 5º. Estructura funcional y del cuidado. Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y del Cuidado del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" son los siguientes:

5.1. Sistema de movilidad – Reserva vial. Parte del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", de acuerdo con el Mapa CU-4.4.3 "*Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial*", presenta demarcaciones de reserva vial para la Avenida Gonzalo Ariza – Par Vial Occidente (Carrera 111C), con un área de 292,17 m2.

Una vez se consolide el par vial de la Avenida Gonzalo Ariza en su sección transversal definitiva tipo A-3 de mínimo 20 metros, ésta se desarrollará sobre el lote 05 de la manzana 02, y los lotes 01, 02, 04, 05 y el área denominada "*servidumbre 1*" de la manzana 03.

5.2. Sistema de movilidad – Malla Vial Local. El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a: Las vías locales que se encuentran señaladas en el Plano n.° E214/4-04, constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público, con un área de 580,13 m2.

Para el desarrollo del uso industrial sobre la calle 65 A, se deberán realizar retrocesos al interior de los predios, en aras de garantizar que la operación de cargue y descargue de los vehículos no obstaculice el espacio público.

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano n.° E214/4-04 que hace parte integral de este acto administrativo.

5.3. Sistema del espacio público peatonal para el encuentro. El desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" cuenta con elementos de espacio público peatonal y para el encuentro, de conformidad con el artículo 90 del Decreto Distrital 555 de 2021 y con el Mapa CU-4.1. "*Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro*" participando con áreas para el recorrido, el esparcimiento, la inclusión y el encuentro social correspondientes a las franjas de circulación peatonal (andenes).

5.4. Sistemas 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 "*SECTOR VILLA GLADYS*", de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 1. De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en el Oficio de la EAAB-ESP Concepto Técnico n.° 3210001-S-2023-172965 del 24 de julio de 2023. En este sentido, cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de los requisitos que el mencionado concepto adjudica a los propietarios de los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

Parágrafo 2. Los propietarios de los predios que acceden a través de las vías con ancho inferior al exigido por la norma NS 139 de la EAAB y que requieran de la construcción, ampliación o modificación de redes de acueducto y alcantarillado, tendrán que acogerse a los requisitos para la prestación del servicio exigidos por la EAAB, en los cuales la comunidad deberá garantizar las descargas de las aguas servidas y lluvias a las redes oficiales de la EAAB – ESP que se encuentren construidas en vía pública. Las vías que se encuentran en esa condición son las listadas a continuación:

Servidumbre 1, Servidumbre de paso ubicada al interior del desarrollo en estudio y que brinda acceso a los predios 3 y 7 señalados en el Plano n.° E214/4-04.

CAPÍTULO III
NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 6º. Tratamiento y área de actividad. La norma urbanística de aprovechamiento a la cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", son las siguientes:

Desarrollo: Sector Villa Gladys		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano	Numeral 2, art 12, del Decreto Distrital 555 de 2021
UPL	11	Plano de edificabilidad de la UPL Engativá Decreto Distrital 517 de 2023.
TRATAMIENTO	Mejoramiento Integral	Artículo 332, del Decreto Distrital 555 de 2021
ÁREA DE ACTIVIDAD	Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM	Numeral 3 del art 240 del Decreto Distrital 555 de 2021

Artículo 7º. Régimen de usos. El régimen de usos aplicables al desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*" será el definido y aplicable para el Tratamiento de Mejoramiento Integral - Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos en los artículos 243, 244, 245, 246 y 248 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia y de acuerdo con las condiciones del desarrollo. En consecuencia, se deben tener en cuenta los siguientes usos, condiciones y acciones de mitigación:

ÁREA DE ACTIVIDAD GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS

USO		***ÁREA DE ACTIVIDAD GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS***
RESIDENCIAL	***UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR****	*R* *18, 23, 25*
		MA1 *MA8*
	MULTIFAMILIAR-COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	*R* *1, 2, 19, 23, 25* *MU2* *MU3*
		MA1

		MA8					
USO		**Área construida en el uso en m2 por predio**					
		TIPO 1		**TIPO 2**		**TIPO 3**	
		Menor a 500		**Entre 500 y 4.000**		**Mayor a 4.000**	
COMERCIO Y SERVICIOS	**COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS**	C		C MU1 MU3		C 6 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	P		P MU3		P MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	C 9		C 4, 9 MU1 MU3		C 4, 9 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS ESPECIALES	C 11		C 11		C 11	

				MU1 *MU3*		*MU1* *MU2* *MU3*	
		BIA	*AIA*	*BIA*	*AIA*	*BIA*	*AIA*
		MA1 *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA7* *MA8*
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	*P* *22*		*P* *22* *MU3*		*P* *22* *MU2* *MU3*	
		BIA	*AIA*	*BIA*	*AIA*	*BIA*	*AIA*
		MA1 *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA7* *MA8*
INDUSTRIAL	***PRODUCCIÓN ARTESANAL***	*P* *13, 21*		*P* *13, 21* *MU3*		*P* *13, 21* *MU2* *MU3*	
		MA1 *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*	
	INDUSTRIA LIVIANA	*P* *22*		*P* *22* *MU3*		*P* *22* *MU2* *MU3*	
		MA1 *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*		*MA1* *MA2* *MA3* *MA6* *MA7* *MA8*	
	INDUSTRIA MEDIANA	*P*		*P* *MU3*		*P* *MU2*	

				MU3
		MA1 *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*
	INDUSTRIA PESADA	*R* *17*	*R* *17* *MU3*	*R* *17* *MU2* *MU3*
		MA1 *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*

DOTACIONAL	*LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÌTULO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES*	
	TIPO 1	*NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU)*
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	*MU1 Y MU3*
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	*MU1, MU2 Y MU3*
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

Convenciones:
P: *Uso Principal.*
C: *Uso Complementario.*
R: *Uso Restringido.*
1, 2, 3, 4…: Condiciones.
MU: *Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.*
MA: *Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes*
BIA: *Bajo Impacto Ambiental.*
AIA*: Alto Impacto Ambiental.*
****:*** *Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.*

Parágrafo 1. Para las condiciones aplicables a los usos señalados en el presente artículo, se tendrá en cuenta lo definido en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, para el tratamiento de mejoramiento integral, área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

Parágrafo 2. De acuerdo con lo señalado en las notas 18 y 25 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, en la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite únicamente el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil, y adicionalmente no se permiten ampliaciones en el uso residencial.

Parágrafo 3. Para la aplicación de las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA), la definición del tipo de impacto generado por parte de la actividad (BIA – bajo y AIA – alto), y los urbanísticos (MU) determinados para los usos, se tendrá en cuenta para el Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos en los artículos 245, 246 y 248 respectivamente, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue.

Parágrafo 4. Se permite el desarrollo del uso dotacional, siempre y cuando se cumplan con las condiciones aplicables en el artículo 243 y lo definido en el artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021 y en las normas aplicables del Anexo 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"* de la norma ibidem, o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue, así como las demás normas aplicables presentes en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Parágrafo 5. De conformidad con lo previsto en el Estudio Vial, para el desarrollo del uso industrial sobre la calle 65 A (calle 65 B - sic), se deberán realizar retrocesos al interior de los predios, en aras de garantizar que la operación de cargue y descargue de los vehículos no obstaculice el espacio público.

Parágrafo 6. Conforme a lo indicado en el plano de legalización del presente desarrollo con n°. E214/4-04 que hace parte integral de este acto administrativo y de acuerdo con lo señalado en el Mapa CU-4.4.3 "*Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial*" del Decreto Distrital 555 de 2021, los predios 05

de la manzana 02 y los predios 01, 02, 04, 05 junto el predio identificado como "Servidumbre 1" de la Manzana 03 presentan demarcaciones de reserva vial para la Avenida Gonzalo Ariza – Par Vial Occidente (Carrera 111C), con un área de 292,17 m2, por lo cual, en la parte afectada por la reserva, conforme al artículo 379 del Decreto Distrital 555 de 2021, no se podrán desarrollar usos residenciales, ni superar la edificabilidad allí señalada.

En caso de levantarse la reserva a la que hace referencia este parágrafo, se podrán desarrollar los usos residenciales y la edificabilidad señalada en este acto administrativo o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en la normatividad distrital y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Parágrafo 7. Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

Artículo 8º. Estacionamientos. Las exigencias sobre los estacionamientos están relacionadas con el Área de Actividad asignada y se aplican conforme a los artículos 389, 390, 390A y 391 del Decreto Distrital 555 de 2021, las normas aplicables del Anexo 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"* del Decreto Distrital 555 de 2021 y el siguiente cuadro extraído del artículo 389 ídem o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como las demás normas aplicables presentes en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia, y de acuerdo con las condiciones del desarrollo así:

Área de actividad	**EXIGIDO**	**OPCIONAL**	
	% área **mínima destinada** para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% **área máxima** destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% **área adicional** destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Grandes Servicios Metropolitanos	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos.	Hasta el 20%	Hasta el 15%

Artículo 9º. Condiciones de edificabilidad. Además de lo definido en las normas aplicables del Anexo 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos*

Urbanísticos" del Decreto 555 de 2021 o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, aplicarán las condiciones de edificabilidad de que tratan los artículos 337 y 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue, el siguiente cuadro de alturas extraído del artículo 338 ídem, así como las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia y de acuerdo con las condiciones del desarrollo.

9.1 Alturas: Las alturas de las edificaciones serán las establecidas en la tabla siguiente:

		ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO
		Menor a 240 m²
Ancho de vía	**menor a 12 metros**	3
	Igual o mayor a 12 m	3
	Igual o mayor a 16	5
	Igual o mayor a 22	5
Sobreancho de andenes		La condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana excluyendo los predios con edificaciones existentes de más de cinco (5) pisos. En todo caso, para alcanzar la altura máxima se debe garantizar la relación 2:1, entre la altura de la edificación y el perfil vial sobre el cual se desarrolla la fachada, desde el nivel de la vía sobre el cual se propone el proyecto. Se podrán generar sobreanchos de andén que pueden corresponder con la franja de circulación peatonal y/o la franja de paisajismo y resiliencia urbana, hasta completar el ancho de vía exigido para alcanzar la altura máxima permitida. Cuando la altura máxima establecida sea más de dos veces el ancho del perfil vial establecido para ampliación, el paramento de la edificación deberá retroceder a partir de la placa de cubierta del tercer piso, la distancia necesaria para alcanzar la relación 2:1 sin generar más de un retroceso en toda la edificación. El retroceso mínimo exigible a los predios en cada costado de la vía es la mitad del ancho total adicional requerido para configurar el ancho mínimo de perfil establecido en el presente plan.

	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO
	Menor a 240 m²
Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público	25% del área del terreno para predios igual o mayor a 2000 m2 y hasta 5000 metros cuadrados.
	30% del área de terreno para predios mayores a 5000 metros cuadrados.
Obligación urbanística para la construcción de redes locales y de infraestructura.	Para predios igual o mayor a 2.000 m2 se aplica la fórmula establecida en el tratamiento de consolidación.
Obligación de Vivienda de Interés Prioritario	Para predios igual o mayor a 2000 m2 se exige el 20% del área vendible del proyecto para Vivienda de Interés Prioritario – VIP.

Nota 1. Las obras nuevas se someten a las disposiciones de este artículo y a las contenidas en el Anexo 05 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”.

Nota 4. En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, no se podrá superar la altura máxima permitida. En ningún caso se permiten construcciones en terrenos con pendiente superior a 45 grados (100%).

9.2. Antejardines. No se exigen antejardines, salvo en aplicación de las normas de empates de antejardines en concordancia con lo dispuesto en las normas aplicables del Anexo 5 *“Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”* del Decreto Distrital 555 de 2021 o aquellas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, , así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

9.3. Sótanos y semisótanos. Conforme con las normas aplicables del Anexo 5 “*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*” o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en el tratamiento de Mejoramiento Integral se permiten sótanos únicamente en predios mayores a 2.000 m2. En terreno inclinado, solamente se permite plantear semisótanos, previa verificación de la condición de riesgo ante el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER.

9.4. Rampas peatonales y escaleras. Las condiciones para el desarrollo de estos elementos corresponden a lo definido por las normas aplicables del Anexo 5 *“Manual*

de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue.

Terreno	**Sectores sin antejardín**
Plano	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.
Inclinado	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.

Se aplicará también la demás normativa distrital y nacional aplicable y reglamentaciones vigentes sobre la materia

9.5. Paramentación. Se deberá respetar la paramentación señalada en el plano urbanístico n.° E214/4-04 que hace parte integral de la presente resolución.

9.6. Aislamientos. Los aislamientos se manejarán conforme con las disposiciones contenidas en las normas aplicables del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*" o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas presentes en la normativa distrital y nacional aplicable y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia

9.7 Patios. Los patios se manejarán conforme con las disposiciones contenidas en las normas aplicables del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*" o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas presentes en la normativa distrital y nacional aplicable y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

9.8. Voladizos. Los voladizos se manejarán conforme con las disposiciones contenidas en las normas aplicables del Anexo 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"* o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas presentes en la normativa distrital y nacional aplicable y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Predios sin antejardín
Menor o igual a 6,00 metros	No se permite
Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros	0,60 metros
Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros	
Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros	
Mayor a 22,00 y malla vial arterial	

Parágrafo 1. No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Parágrafo 2. En materia de alturas, debe adoptarse, además, lo definido en las normas aplicables del Anexo 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"* o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Parágrafo 3. La manzana 2 del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", se encuentra en el Sector B del Ámbito de Licenciamiento Directo de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario-Engativá. En virtud de lo señalado en el numeral 2.1. del Capítulo 2 del anexo 5 del Decreto Distrital 290 de 2024, la edificabilidad máxima permitida en el Sector B, corresponde a la del Tratamiento de Mejoramiento Integral definida en el Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue.

Parágrafo 4. La altura máxima de las edificaciones en el desarrollo Sector Villa Gladys, donde el Anexo 5 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece 0 metros, está supeditada al concepto técnico favorable de la Aeronáutica Civil. Sin embargo, la altura final permitida por la Aeronáutica Civil no podrá exceder la dispuesta por el Decreto Distrital 555 de 2021. Si bien la citada entidad determinará su viabilidad, cualquier altura que surgiera por encima de lo estipulado en este acto administrativo no será permitida.

Además, dicha altura estará inherentemente limitada por las condiciones de anchos de vía ya establecidas en el mismo Decreto Distrital 555 de 2021. De esta manera, la habilitación de cualquier altura en esta resolución queda condicionada a la

obtención y validación del concepto de la Aeronáutica Civil, respetando siempre el tope máximo normativo urbanístico del Decreto ibídem.

Artículo 10°. Condiciones de habitabilidad. Las edificaciones deberán cumplir con las siguientes normas de habitabilidad:

10.1. Altura mínima y máxima por piso. La altura mínima y máxima por piso de las edificaciones será la definida en las normas aplicables del Anexo 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*" o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así:

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4,20
Dotacional	2,30	La requerida para el uso
Industrial	2,30	La requerida para el uso
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20
Proyectos que se aprueben bajo instrumentos específicos (Ver artículo 176, numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021), o de infraestructuras de transporte y servicios públicos.	2,30	Según norma específica

Regirá también la demás normativa distrital y nacional aplicable y las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

10.2. Ventilación e iluminación en las edificaciones. Las edificaciones deberán cumplir con las normas definidas en el artículo 337 del Decreto Distrital 555 de 2021 y en las normas aplicables del Anexo 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"* o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que los modifique, adicione,

sustituya o derogue, así como en las demás normas presentes en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Artículo 11°. Subdivisiones y tamaño de los lotes. A partir de la ejecutoria del presente acto administrativo, se reconocerán únicamente los frentes y áreas de los lotes registrados en el plano urbanístico n.° E214/4-04. Para nuevas subdivisiones se deberá dar aplicación a lo definido en el artículo 340 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue:

Para desarrollar alturas (pisos)	Área mínima (m^2)	Frente mínimo (metros)
3	53	4,5
5	144	12
8	216	18
12	360	30

Parágrafo: El desarrollo de las alturas definidas en el presente artículo, quedarán supeditadas al límite de pisos que señale el concepto técnico expedido por la Aeronáutica Civil, en el marco de lo dispuesto y aplicado en el Anexo 5 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 12°. Englobes para alcanzar la altura máxima permitida. Para alcanzar la altura máxima de edificación, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue. Según esta normativa, la condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana. Se exceptúan los predios con edificaciones de más de cinco (5) pisos, siempre y cuando su altura se encuentre dentro del límite de pisos señalado en el concepto técnico expedido por la Aeronáutica Civil, en el marco de lo dispuesto y aplicado en el Anexo 5 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 13°. Cerramientos. Se deberá cumplir con las normas aplicables del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*" o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas presentes en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Artículo 14°. Sismo Resistencia. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 400 de 1997 y al Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 del 2010, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas presentes en la normativa distrital y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO IV
OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO, LA COMUNIDAD ORGANIZADA O EL RESPONSABLE DEL TRÁMITE

Artículo 15º. Obligaciones. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 500 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establecen las siguientes obligaciones al titular del globo de terreno y a la comunidad responsable, así:

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

15.2. 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.

15.3. Porcentaje exigido para zonas verdes y comunales. La situación actual y porcentaje exigido para zonas verdes y comunales es la siguiente:

Área Total desarrollo	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	N.° lotes
2919,24 m^2 (100%)	2919,24 m^2 (100%)	729,81 m^2 (25%)	0 m^2	729,81 m2 (25%)	13

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 38 del Decreto Distrital 476 de 2015.

15.4. Acta de recibo o de toma de posesión de las zonas de cesión destinadas al uso público. La incorporación de las áreas de cesión destinadas al uso público al inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, delimitadas en el Plano n.° E214/4-04, que hace parte integral de la presente resolución, podrá realizarse mediante acta de recibo suscrita por el titular del derecho de dominio o por la Junta de Acción Comunal y el Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP; o en su defecto mediante acta de toma de posesión levantada por el Distrito en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, en concordancia con el artículo 42 del Decreto Distrital 072 de 2023 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

15.5. 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 de Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano n.° E214/4-04, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o las normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO V
APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 16º. *Determinación del Efecto Plusvalía*. Conforme lo expuesto en la parte motiva de este acto administrativo la expedición de la presente legalización urbanística del desarrollo "*SECTOR VILLA GLADYS*", no constituye hecho generador de participación en plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo o por un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997; el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, y el Decreto Distrital 790 de 2017.

CAPÍTULO VI
ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 17º. *Acciones prioritarias*. Conforme al diagnóstico del desarrollo *"SECTOR VILLA GLADYS"* se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

17.1. Mejoramiento de la infraestructura vial. Es responsabilidad de la entidad competente incluir el desarrollo objeto del presente acto administrativo en la programación de la pavimentación de las vías del desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

17.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos. Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, incluir el desarrollo objeto de la presente resolución en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, y 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 que trata el artículo 365 de la Constitución Política y el artículo 134 de la Ley 142 de 1994, y demás normas aplicables.

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

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 24 del Decreto Distrital 476 de 2015, el desarrollo *"SECTOR VILLA GLADYS"* presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 729,81 m^2. Por tanto, se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit.

Dichas acciones serán evaluadas para eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación, con posterioridad al presente acto de legalización.

17.4. Acciones de control urbano. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135 y 136 de la Ley 1801 de 2016 será responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Engativá, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

17.5. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano n.° E214/4-04 del desarrollo *"SECTOR VILLA GLADYS"*, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

17.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER: Se deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas en el Concepto Técnico n.° CT-8290 del 19 de diciembre de 2017, CT-8861 del 19 de julio de 2021 (Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT -8290 de 2017) y CT-9057 del 26 de octubre de 2023 (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT -8290 de 2017), por parte de los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización.

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

CAPÍTULO VII
DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 18º. Efectos de la legalización. La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Las construcciones existentes y las intervenciones que se adelanten con ocasión de la expedición de la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente resolución y a las contenidas en las normas nacionales y distritales aplicables a la materia y sus decretos reglamentarios.

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 555 de 2021, o el que lo modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo 2. 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 19º. Alcance de la legalización. La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo. Sus efectos inciden únicamente en el derecho público; es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

En ningún caso la legalización urbanística constituirá título traslaticio de dominio, ni modo adquisitivo del derecho de propiedad. Así mismo, no implica pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre inmuebles objeto de esta, en tanto es un reconocimiento de la situación de hecho del asentamiento humano precario legalizado.

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

Artículo 20º. 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, a la señora Marlene Fuentes y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos establecidos en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, a la Alcaldía Local de Engativá y a la Inspección de Policía de la localidad de Engativá.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 575 del Decreto

Distrital 555 de 2021 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 21º. Vigencia y recursos. La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso – Administrativo.

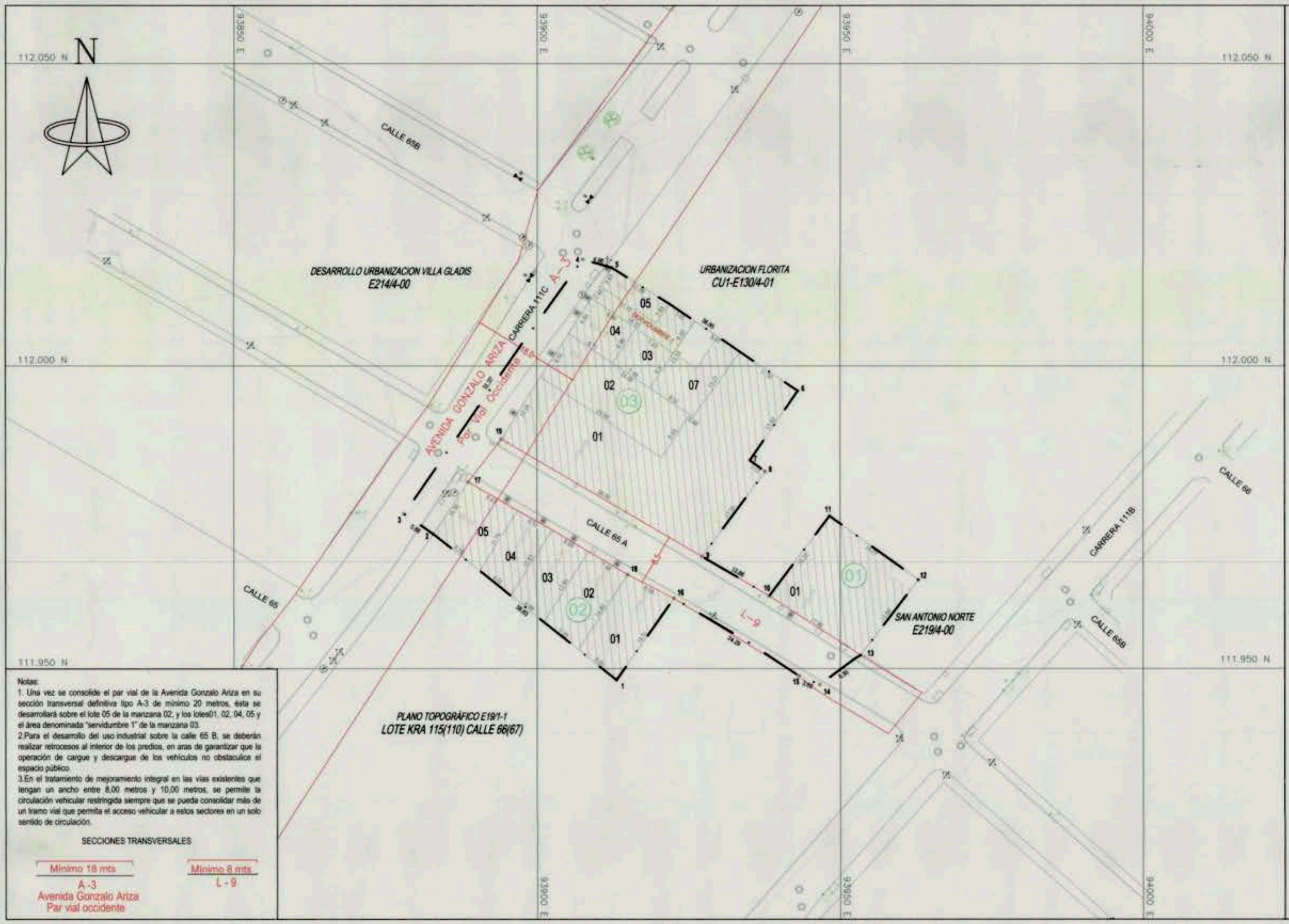
NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C. a los 17 días del mes de junio de 2025,

Ursula Ablanque.

URSULA ABLANQUE MEJÍA
Despacho Secretaría

Aprobación Técnica:	Natalia Silva Mora - Subsecretaria de Planeación Territorial
	Tatiana Valencia Salazar - Directora de Desarrollo del Suelo
	Dayana Esperanza Higuera Cantor - Subdirectora de Mejoramiento Integral
	Jimmy Guzmán B. Arq. Urbanista - Dirección de Desarrollo del Suelo
Revisión Jurídica:	Lorena Pardo Peña - Subsecretaria Jurídica
	Giovanni Perdomo Sanabria - Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
	Miguel Ángel Malagón Monroy - Contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
	Edwin Emir Garzón Garzón - Abogado Contratista Subsecretaria de Planeación Territorial
	Juan Sebastián Ortiz - Abogado Dirección Desarrollo del Suelo
	María Constanza Flórez Mora – Abogada Contratista Subdirección de Mejoramiento Integral
Proyectó:	Alejandro Cadavid Ramírez - P.U. Subdirección de Mejoramiento Integral



Notas:

1. Una vez se consolide el par vial de la Avenida Gonzalo Ariza en su sección transversal definitiva tipo A-3 de mínimo 20 metros, ésta se desarrollará sobre el lote 05 de la manzana 02, y los lotes01, 02, 04, 05 y el área denominada "servidumbre 1" de la manzana 03.
2. Para el desarrollo del uso industrial sobre la calle 65 B, se deberán realizar retrocesos al interior de los predios, en aras de garantizar que la operación de cargue y descargue de los vehículos no obstaculice el espacio público.
3. En el tratamiento de mejoramiento integral en las vías existentes que tengan un ancho entre 8,00 metros y 10,00 metros, se permite la circulación vehicular restringida siempre que se pueda consolidar más de un tramo vial que permita el acceso vehicular a estos sectores en un solo sentido de circulación.

SECCIONES TRANSVERSALES

Mínimo 18 mts	Mínimo 8 mts
A-3	L-9
Avenida Gonzalo Ariza	
Par vial occidente	

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

ÍTEM	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	2919.24	100.00
ÁREA ÚTIL	2046.94	70.12
ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO	872.30	29.88
N° MANZANAS	3	
N° PREDIOS	13	

ÁREA BRUTA O DESARROLLADA

MOJONES	ÁREA (m²)
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1	2919.24

ÁREA ÚTIL POR MANZANA

MANZANA	1
LOTES	1
LOTE	ÁREA m²
1	289,63
TOTAL (m²)	289,63

MANZANA	2
LOTES	5
LOTE	ÁREA m²
1	129,41
2	105,34
3	92,77
4	79,91
5	106,10
TOTAL (m²)	513,52

MANZANA	3
LOTES	7
LOTE	ÁREA m²
1	708,07
2	204,01
3	51,62
4	61,19
5	42,27
Servidumbre 1	60,45
7	116,18
TOTAL (m²)	1243,79

ÁREA ÚTIL

MANZANA	MOJONES	ÁREA (m²)
1	13-10-11-12-13	289.63
2	1-2-17-18-16-1	513.52
3	9-19-5-6-7-8-9	1243.79
TOTAL ÁREA ÚTIL		2046.94

ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO

ZONAS VIALES

ÍTEM	MOJONES	ÁREA (m²)
CARRERA 111C	2-3-4-5-19-17-2	292.17
CALLE 65 A	14-15-16-18-17-19-9-10-13-14	580.13
TOTAL ÁREA SECIÓN AL DISTRITO		872.30

CONVENCIONES

- LIMITE DEL BARRIO
- VIA
- CERCA
- POSTE TELÉFONOS
- POZO ALCANTARILLADO
- POSTE
- CURVA DE NIVEL INDICE
- CURVA DE NIVEL INTERMEDIA
- POSTE BAJA TENSIÓN
- POSTE MEDIA TENSIÓN
- ESTUDIO VIAL
- CONSTRUCCIÓN

DESARROLLO:

SECTOR VILLA GLADYS

Localidad: ENGATIVÁ

PLANO DE LEGALIZACIÓN

REPRESENTANTE DEL TRÁMITE (URBANIZADOR,PROPIETARIO,COMUNIDAD)

FIRMA:

NOMBRE:

C.C.:

PROFESIONAL RESPONSABLE

LEVANTÓ:

FIRMA:

NOMBRE: ING. CARLOS M. SUELVAS M.
MATRICULA: 25335–319370 CND
CONTRATO DE CONSULTORÍA 536 DE 2016

REVISÓ Y APROBÓ:

FIRMA:

NOMBRE: ING. MIGUEL ANGEL DIAZ SILVA
MATRICULA: 25335–122456 CND
CONTRATO DE INTERVENTORÍA 532 DE 2016

FECHA DEL LEVANTAMIENTO:
JULIO 10 DE 2017

DATOS DEL PREDIO:

MATRÍCULA INMOBILIARIA No:

ESCRITURA No:

CÉDULA CATASTRAL:

LOCALIZACIÓN

ESQUEMA DE PLANCHAS	PLANCHA:	ESCALA:
	1/1	1:500

OBSERVACIONES S.D.P.

RESOLUCIÓN: 0949 9-9

FECHA: 17 JUN 2025

PLANCHA 1:2000:

UPZ 74 ENGATIVA

UPL 11 ENGATIVA

BOGOTÁ, D.C
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Ursula Aldana Duque.
SECRETARIA

SUBSECRETARIA PLANEACIÓN TERRITORIAL

SUBDIRECCIÓN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	DIRECCIÓN DE DESARROLLO DEL SUELO	DIRECCIÓN DE CARTOGRAFIA
PROFESIONAL	Tatiana Valencia V.	
Vo.Bo. SUBDIRECTOR	Vo.Bo. DIRECTORA	Vo.Bo. DIRECTOR

PLANO No.: E214/4-04