

RESOLUCIÓN No. 1067 DE 2025

(27 de junio de 2025)

“Por la cual se legaliza el desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRIA”, ubicado en la localidad No. 3 Santa Fe, del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, 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 Nacional 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 “BALCONES DE LA ALEGRIA” ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado No. 1-2019-70664 del 18 de octubre de 2019; 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.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que para la época de la radicación del trámite de legalización del desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA” se encontraba vigente el Decreto Distrital 190 de 2004 – Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

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 “BALCONES DE LA ALEGRÍA” ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante el radicado 1-2019-70664 del 18 de octubre de 2019, en consecuencia, 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 previo a su modificación.

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. (...)*”.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que en virtud del artículo 596 del decreto ídem, los propietarios y/o poseedores de los predios involucrados, suscribieron el Acta del 27 de junio de 2023 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 urbanístico 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 se realizó el día 27 de junio de 2023, un taller informativo con la comunidad en el que se socializaron el Estudio Urbano y la propuesta de las disposiciones urbanísticas aplicables al desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA” 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 y distrital aplicables.

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 “BALCONES DE LA ALEGRÍA”.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2019-70664 del 18 de octubre de 2019, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, ubicado en la localidad de Santa Fe.

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 No. 122 del vuelo C2717 del 11 de noviembre de 2009, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- que evidencia la existencia del desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, en dicha fecha.
- 2.3. Acta suscrita el 12 de junio de 2019 en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA”.
- 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 10 de julio de 2018 y de noviembre de 2018, esta última mediante la Herramienta Google Street View, concluyendo que el desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, 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 “BALCONES DE LA ALEGRÍA” en consecuencia, expidió el Auto de Inicio radicado 2-2022-17827 del 2 de marzo de 2022.

3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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 1-2019-70664 del 18 de octubre de 2019, se identificó como propietarios del predio de mayor extensión a las siguientes personas:

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO
Luis Arístides Peñalosa Bautista	Escritura Pública de Venta No 6556 del 20 de diciembre De 1984 Notaria 4 De Bogotá	50C-888325
Álvaro Caicedo Cardona	Escritura Pública de Compraventa No 7955 del 30 De diciembre de 1986 Notaria 4 De Bogotá	50C-1036018
Iván Morales Zuleta	Escritura Pública de venta No 7954 del 30 de diciembre de 1986 Notaria 4 De Bogotá	50C-1036017

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 en 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	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia
2-2022-88042	Recibido	Álvaro Caicedo Cardona	Calle 167 Bis No. 54 C -12 Casa 3
2-2022-88200	No existe la dirección	Luis Arístides Peñalosa Bautista	KR 3 N° 1-32

Que, revisado tanto en el estudio jurídico como el expediente urbanístico, no se encontró dirección de correspondencia del señor Iván Morales Zuleta, por lo tanto, en aplicación de lo señalado en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, se publicó un aviso en la página web de esta Secretaría, desde el 9 de marzo de 2022 por un periodo de 10 días hábiles, en el cual se les informó a todos los propietarios de mayor extensión del Desarrollo "BALCONES DE LA ALEGRÍA", que se adelantaba el trámite de legalización urbanística, y la forma en que podían hacerse parte dentro del mismo si lo estimaban pertinente.

Que esta Secretaría comunicó a los terceros determinados e indeterminados que tuvieran interés en la actuación administrativa o que pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte

dentro del trámite, mediante publicación de un aviso en el diario de amplia circulación “La República” el día 18 de marzo de 2022.

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 “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, 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 “BALCONES DE LA ALEGRÍA” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
EAAB – ESP	Mediante concepto No. 3433002-S-2023-219986 del 4 de septiembre de 2023 la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAAB-ESP remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento “BALCONES DE LA ALEGRIA” lo siguiente: <i>“(…) Teniendo en cuenta la solicitud presentada ante la Empresa de Acueducto, relacionada con el concepto N° 3431002-2022-328334 del 19 de diciembre de 2022 y teniendo en cuenta que el plano anexo, no presenta modificaciones para el concepto emitido, una vez revisada la información la mismas, no cambia en modo, tiempo y lugar, por lo que nos permitimos actualizarla información sobre la Viabilidad de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para el Desarrollo BALCONES DE LA ALEGRIA de la Localidad 18 de Santa Fe, localizado en las Planchas L-20 de Alcantarillado y 246-II-B-5 de Acueducto, entre coordenadas aproximadas EMax. 99.970 EMin. 99.900 NMax. 98.450 NMin. 98.400 según el polígono enviado por la Dirección de Apoyo Técnico, a continuación, se definen las siguientes observaciones:</i>

Desarrollo "BALCONES DE LA ALEGRÍA"
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios



- El Acueducto ha evaluado la posibilidad real con la visita a terreno y técnica con la investigación en la Sistema de Información Geográfica de la Empresa para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial, concluyendo que es VIABLE para los predios que componen la manzana 2, por la Carrera 2ª.
- De otra parte, esta Entidad, se permite ratificar lo mencionado en el concepto 3431002-2022-328334, que para:
- **El predio de la Manzana 1, no es viable en las condiciones actuales.**

"Vale la pena dejar en claro que la EAAB-ESP, es autónoma en las decisiones que tome en relación con la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado para los desarrollos para los cuales se solicita el respectivo concepto, decisión que debe ser respetada y/o acatada en cuenta en el momento de la legalización del barrio"

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 propuesto tienen por objeto el acceso para la construcción e ingreso de equipo y/o funcionarios para el mantenimiento y operación general de las líneas de acueducto y alcantarillado, los anchos libres del derecho de vía son los siguientes:

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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA”															
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios															
Tabla 1. Ancho de áreas libres propuestas para actividades y mantenimiento de tuberías <table> <tr> <th>DIAMETRO TUBERIA Pulgadas</th><th>PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACION (m)</th><th>DISTANCIA LBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)</th><th>ANCHO TOTAL (Corredor libre) (m)</th></tr> <tr> <td>6 < 16</td><td>Hasta 1.5</td><td>3.0</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Más de 1.5</td><td>3.9</td><td>7.7</td></tr> </table> - 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 regularización. - La Secretaria de Planeación 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 BALCONES DE LA ALEGRIA, 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 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 657 del 25 de octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, además concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas. - Las obras de mitigación de riesgo se deben ejecutar previamente a la construcción de los inmuebles que se encuentren afectados en zonas de alto y medio riesgo, de acuerdo con 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 BALCONES DE LA ALEGRIA, los predios de mayor extensión sin desarrollar deberán solicitar la Disponibilidad de Servicios acorde a la Resolución 0755 de 2014.				DIAMETRO TUBERIA Pulgadas	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACION (m)	DISTANCIA LBRE 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
DIAMETRO TUBERIA Pulgadas	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACION (m)	DISTANCIA LBRE 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												

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
	<i>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 CONDICIONES UNIFORMES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO que en su Cláusula 13, numerales 6, 20 y en la Cláusula 57, ANEXO TECNICO 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”.</i> <i>LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION, 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 el trámite.</i> Notas: <i>La legalización de este desarrollo se encuentra reglamentada por el Acuerdo 6/90 el Decreto 688/96.</i> <i>Esta 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.</i> <i>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.</i>

Desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
	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. (...)”
ENEL Codensa	Mediante oficio No.-07721175 del 17 de septiembre de 2019, la Empresa de Energía ENEL CODENSA, remite el concepto técnico para el proceso de legalización urbanística, indicando: <i>“Hemos recibido su comunicación mencionada en el asunto, mediante la cual solicita emitir concepto técnico correspondiente al asentamiento Balcones de la Alegría; al respecto nos permitimos informar que, una vez cruzada la información suministrada por ustedes con nuestro sistema de información georreferenciada se puede conceptuar que el desarrollo Balcones de la alegría de la localidad de Santa Fe NO presenta afectación por líneas de Alta Tensión de energía.</i> <i>Dado lo anterior, Enel Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector. (...)”</i>
ETB	Mediante concepto-No.-GRD-EOI-1460 2019 del 16 de agosto de 2019, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el asentamiento “BALCONES DE LA ALEGRÍA” que: <i>“(...) Hemos recibido el requerimiento de la referencia y en atención al mismo nos permitimos informar:</i> <i>- ETB como líder en la prestación de servicios de telecomunicaciones cuenta con la capacidad tecnológica para ofrecer los servicios de: Voz, Internet, TV orientados al segmento masivo y soluciones de datos y conectividad entre otros para el segmento corporativo.</i> <i>- Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.</i> <i>- Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor - Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST).</i>

Desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
	- <i>El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones — RITEL - en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.</i> - <i>ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad Distrito Capital.</i> - <i>La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (...)”</i>
VANTI - GAS NATURAL	Mediante oficio CT No. 10153620-0678-2023 del 1 de septiembre de 2023 la empresa de gas natural VANTI S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRIA”: <i>“(...) Vanti S.A. ESP., cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</i> <i>La información incluida en los planos entregados es de carácter esquemático y orientativo, por lo que las condiciones reales de operación deben ser confirmadas en campo mediante el acompañamiento en obra y la realización de pequeñas excavaciones exploratorias (Apiques, Identificación de red de servicios), las acometidas domiciliarias no se encuentran registradas en los planos, pero su localización corresponde a la línea perpendicular entre el anillo de red de gas y el centro de medición; su profundidad inicia desde la TEE en 50 cm y disminuye progresivamente hasta el punto de conexión con el centro de medición. Las redes de gas natural son construidas de acuerdo con la normativa técnica colombiana NTC-3728, sin embargo, debido a intervenciones posteriores realizadas por otras empresas de servicios o entidades que intervienen el espacio público, las condiciones iniciales constructivas, como profundidad y existencia de cinta de</i>

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios																													
<i>señalización, pudieron ser modificadas sin reportarlo a la distribuidora del Grupo Vanti. Por esta razón, una vez se identifique una condición menor o diferente a lo establecido en la norma, se debe asumir la condición más crítica como la real e implementar las precauciones necesarias para evitar los daños a la red de distribución de gas.</i> Tabla 1 <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 80%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">DESARROLLO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><i>Balcones de la Alegría</i></td> </tr> </table> <i>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. ESP., de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco La disponibilidad inmediata del servicio.</i> <i>Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Vanti S.A. ESP., en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo con lo establecido en el P.O.T. Vigente a la fecha.</i> <i>Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.</i> <i>Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas, procesos constructivos, redes diseñadas y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Mantenimiento Red al teléfono 348 55 00 Ext 85877 y/o Ext. 85800, con el fin de coordinar las obras de traslado, protección o deshabilitación de las redes que se encuentran en la zona de afectación del proyecto (...)</i> <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">UPZ</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">LOCALIDAD</th> <th rowspan="2">DESARROLLO</th> <th rowspan="2">REDES ACERO</th> <th rowspan="2">REDES POLIETILENO</th> <th rowspan="2">CONCEPTO</th> </tr> <tr> <th>NOMBRE</th> <th>Nº</th> <th>NOMBRE</th> <th>Nº</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lourdes</td> <td>96</td> <td>Santa Fe</td> <td>3</td> <td>Balcones de la Alegría</td> <td>***</td> <td>¾", 1"</td> <td>Viable</td> </tr> </tbody> </table> (...)"								DESARROLLO	<i>Balcones de la Alegría</i>	UPZ		LOCALIDAD		DESARROLLO	REDES ACERO	REDES POLIETILENO	CONCEPTO	NOMBRE	Nº	NOMBRE	Nº	Lourdes	96	Santa Fe	3	Balcones de la Alegría	***	¾", 1"	Viable
DESARROLLO																													
<i>Balcones de la Alegría</i>																													
UPZ		LOCALIDAD		DESARROLLO	REDES ACERO	REDES POLIETILENO	CONCEPTO																						
NOMBRE	Nº	NOMBRE	Nº																										
Lourdes	96	Santa Fe	3	Balcones de la Alegría	***	¾", 1"	Viable																						

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 Nº69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



Que respecto al concepto No. 3433002-S-2023-219986 del 4 de septiembre de 2023 de la EAAB, se indica 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 caso de servicios de 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 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.

Que para el desarrollo objeto de la legalización, el concepto favorable emitido por el IDIGER, detallado en el numeral 4.2 del presente acto administrativo declara factible la legalización aun con la identificación de estar zona de amenaza, vulnerabilidad y riesgo baja por movimientos en masa, no estar en amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundación y encontrarse en amenaza, vulnerabilidad y riesgo baja por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas y en esa medida cumple con la condición de prestación del servicio establecida por la empresa de acueducto en su concepto. La referencia de alto riesgo en la condición manifiesta según concepto de la EAAB emitido, debe considerarse bajo la valoración integral del riesgo para el desarrollo en su conjunto y las medidas de mitigación del riesgo definidas por la entidad competente – IDIGER- en el concepto técnico No. 8634 del 27 de agosto de 2019 para el desarrollo Balcones de la Alegría.

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.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

4.2 Concepto técnico del IDIGER.

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER – allegó el concepto técnico No. CT-8634 del 27 de agosto de 2019, para el desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, en el cual se considera factible la legalización y se determina lo siguiente:

“(…) 11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES”

El presente concepto técnico se emite para la legalización del desarrollo “Balcones de la Alegría” de la localidad de Santa Fe y se establece que desde el punto de vista de riesgo se considera factible la legalización. Por lo que los resultados y conclusiones presentadas en el documento deben tomarse como una herramienta para la planificación del territorio y toma de decisiones sobre el uso del suelo; así mismo las recomendaciones consignadas deben ser acatadas por las diferentes entidades responsables en el menor tiempo posible.

El IDIGER para la elaboración del concepto técnico, realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa del desarrollo por lo que se establece tiene una condición de amenaza media por movimientos en masa, y que los predios construidos dentro del polígono se encuentran en vulnerabilidad alta y media y en riesgo medio, tal y como se encuentra trazada en el Anexo 1, Anexo 2 y el Anexo 3.

De acuerdo con lo anterior se hacen las siguientes recomendaciones:

- Para los predios del desarrollo en condición de amenaza y riesgo medio, se recomienda reforzar las estructuras en función del cumplimiento del Decreto 926 de 2010 (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) y el Decreto 340 de 2012.*
- Se recomienda a las entidades del Distrito, desde su competencia, evitar o controlar las intervenciones ilegales y anti técnicas en la Zona Verde, localizada al norte de la manzana 2, o en el talud paralelo a la Carrera 1 C, debido a que cualquier tipo de excavación, en alguno de eso dos puntos, puede provocar el desconfinamiento del suelo de fundación del predio 5 de la manzana 2 y ocasionar daños estructurales que condicionen su estabilidad o pueden ocasionar desprendimiento y acumulación de material sobre la calzada este de la Carrera 1 C.*
- Se recomienda a los residentes del sector desde su competencia evitar la ejecución de excavaciones sin control técnico en la Zona Verde, localizada al norte de la manzana 2 y en el talud paralelo a la Carrera 1 C, pues pueden modificar la condición de amenaza de media a alta y generar problemas de inestabilidad en el sector.*
- A la alcaldía local de Santa Fe, desde el marco de sus competencias, debe realizar el monitoreo de la estabilidad del muro de contención, implantado al norte del polígono,*

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

además debe realizar el mantenimiento del muro y velar por la conservación del uso asignado de Zona Verde.

- Las condiciones intrínsecas del talud al este del desarrollo paralelo a la carrera 1C, tal como se han descrito en el presente documento, definen una sensibilidad media a alta a cualquier intervención o modificación del medio físico; por esto se requiere que cualquier acción que se adelante en el sector esté lo suficientemente soportada en estudios geotécnicos específicos para el posterior emplazamiento de obras de protección, que deberán contar con sistemas de contención o de protección y de drenaje, para la evacuación de las aguas superficiales y subsuperficiales, con el fin de garantizar la estabilidad del talud; dichas acciones deberán ser implementadas con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en el Decreto No. 926 del 19 de marzo de 2010 y el Decreto No. 340 del 13 Febrero de 2012, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 de acuerdo con la Normatividad vigente, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.
- Se recomienda a las entidades del Distrito, desde su competencia, implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre las que se encuentran: construcción y mantenimiento de la totalidad de la red de acueducto y alcantarillado, implementación de medidas de protección en el talud paralelo a la Carrera 1C, construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas, completar el módulo del muro de contención en la Zona Verde hasta la Carrera 1C; todo esto con el fin de minimizar el deterioro de las condiciones actuales de estabilidad geotécnica del barrio.
- A Los propietarios del desarrollo, si proceden a construir, se recuerda que se debe solicitar recibir aprobación de la construcción mediante licencia, en particular lo correspondiente a diseños estructurales y a estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente, se debe tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía local en ejercicio de sus facultades de control urbano, para evitar afectaciones a los predios e infraestructura aledaña durante la etapa constructiva y final.
- A los propietarios de los predios, garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que pueden deteriorar las condiciones de estabilidad del terreno. Igualmente, adecuar las correspondientes instalaciones interiores, para evitar su infiltración al terreno y conectarlas a las redes públicas.
- Una vez la Empresa de Acueducto de Bogotá - EAB, garantice el servicio público a los predios del desarrollo, se le recomienda realizar el mantenimiento preventivo y/o correctivo de las redes oficiales de acueducto y alcantarillados sanitario y pluvial, así como de las obras de captación de aguas superficiales, cercanas al desarrollo, así como verificar la

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

adecuada conexión de las correspondientes instalaciones de las viviendas del desarrollo a las redes oficiales del sistema.

- *A las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, deberán tener en cuenta los antecedentes y la calificación de amenaza de la zona a intervenir y los sectores aledaños, definida en el presente concepto. Conforme con el Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, y concordante con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 deberán realizar un análisis específico de riesgo con base en estudios técnicos específicos contextualizados a la problemática existente y realizar los análisis de riesgos que incluyan las medidas de prevención y mitigación, con el propósito de garantizar la funcionalidad y estabilidad de dichas obras y evitar la afectación de las condiciones físicas del sector y/o la prestación de servicios públicos. Asimismo, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de Santa Fe, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.*
- *Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER "Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C."*

12. OBSERVACIONES

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

El alcance del concepto técnico emitido por el IDIGER en cumplimiento de sus funciones, da como resultado una zonificación de amenaza y riesgo para el desarrollo Balcones de la Alegría, pero no emiten un juicio de causalidad, toda vez que las verificaciones se realizan a través de inspecciones visuales, con las limitaciones propias de este tipo de actuaciones, que en todo caso están orientadas a identificar la posibilidad de la ocurrencia de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas. El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio, adicional a lo anterior en algunos sectores los procesos de urbanismo enmascaran los posibles procesos de remoción en masa."

Que la Subdirección de Mejoramiento Integral luego de verificar en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación, confirmó

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

lo establecido por el CT del IDIGER No. CT-8634 del 27 de agosto de 2019, indicando que la categorización de Amenaza y Riesgo señalan una condición de amenaza media por movimientos en masa, de acuerdo con lo registrado en el Plano "CU-2.2.1 Amenaza por movimientos en masa para suelo urbano y de expansión urbana". Así mismo se consulta el plano "CU-2.2.4 Amenaza por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas para suelo urbano y de expansión urbana" se determina que la amenaza es baja.

Adicionalmente, el concepto citado señala que los predios construidos dentro del polígono se encuentran en vulnerabilidad alta y media y en riesgo medio. Por lo anterior, no se requiere la actualización del concepto puesto que no hubo cambios en las condiciones existentes sobre los predios.

4.3 Otros pronunciamientos

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA mediante oficio No. 2019EE190738 del 21 de agosto de 2019, concluyó para el desarrollo "*BALCONES DE LA ALEGRÍA*" lo siguiente:

*"(...) se realizó cruce entre la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital y el polígono del desarrollo "*Balcones de la Alegría*" de la Localidad de Santa Fe, evidenciando que el mismo no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya suelo de protección por lo cual se considera viable ambientalmente su Legalización."* (Subrayado fuera del texto original).

Que la Subdirección de Mejoramiento Integral luego de verificar en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación, y el mapa "*CU-2.1 - Estructura Ecológica Principal en suelo urbano y de expansión*", según el Decreto Distrital 555 de 2021, encontró que el desarrollo "*Balcones de la Alegría*" no

está afectado por áreas que constituyan suelo de protección de carácter ambiental o pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal, por lo cual, no se requiere actualización del concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística de esta Secretaría hoy Dirección de Cartografía, mediante oficio No. 2-2019-51565 del 2 de agosto de 2019, encontró que el plano del desarrollo "*BALCONES DE LA ALEGRÍA*" se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación y por tanto se emite CONCEPTO DE ACEPTACION FAVORABLE.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que la Dirección de Desarrollo del Suelo de esta Secretaría mediante memorando No. 3-2023-22780 del 28 de junio de 2023, hizo entrega del estudio vial del desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, 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.

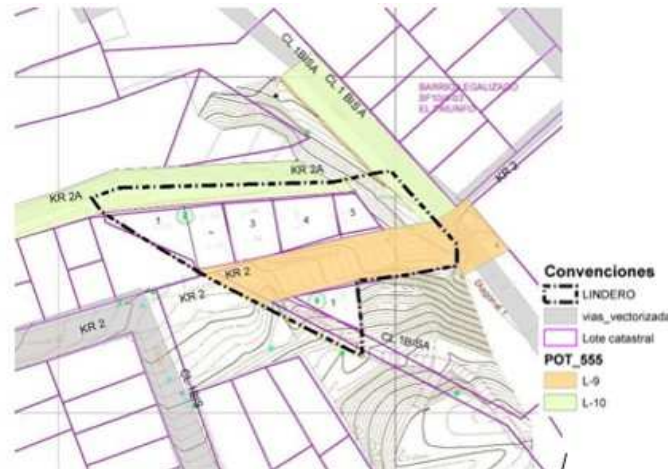
A continuación, se realiza la caracterización del desarrollo en estudio y se genera el trazado vial de acuerdo con lo establecido en Artículo 155 del D.D. 555 de 2021.

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 no presenta vías de la malla vial arterial ni intermedia.

Malla Vial Local

En cuanto a malla vial local presenta la Carrera 2, Carrera 2A y la Calle 1 Bis A. La categorización de estos tramos se realiza en la tabla 1 y su trazado se define en la imagen 2.



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.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Tabla 1

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
1. Carrera 2 entre lindero occidental del desarrollo en estudio y la Calle 1 Bis A	L-9	V-9	Vía local de ancho variable, mayor a 6 metros entre líneas de demarcación y paramentada al norte con los lotes 2 al 5 de la manzana 2 y la zona verde de la misma forma paramentada al sur con el lote 1 de la manzana 1 que la zona verde y la zona verde al oriente. Por el sur se encuentra paramentada por el lote 1 de la manzana 1 y el lindero suroriental del desarrollo.   Registro fotográfico de 2-06-2023

2. Carrera 2A entre lindero occidental y zona verde del desarrollo en estudio	L-10	V-9	Vía local de ancho variable, mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación, contenida parcialmente al norte en el plano SF21/4-01 del Desarrollo "El Balconcito" y paramentada sur con los lotes 1 al 5 de la Manzana 2 del Desarrollo en estudio.  Registro fotográfico de 2-06-2023
--	-------------	------------	---

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
3. Calle 1 BISA entre lindero norte del desarrollo en estudio y la Carrera 2	L-10	V-9	Vía peatonal de ancho variable, mayor o igual a 5 metros entre líneas de demarcación, contenida parcialmente al oriente en el plano SFIO/4-03 del Desarrollo "El Triunfo".  Registro fotográfico de 2-06-2023
4. Vía Peatonal No.1 entre Carrera 2 y lindero sur oriental del desarrollo en estudio	N/A	Sendero	Tramo identificado en el levantamiento topográfico como "Vía peatonal No. 1" con ancho menor a 4 metros, paramentado al norte con el lote 1 de la manzana 1 y al sur con el lindero del desarrollo en estudio, no puede ser clasificado como vía a la luz del Art 155 del D.D. 555, en su lugar debe tratarse como sendero peatonal.  Registro fotográfico de 2-06-2023

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

NOTAS:

1. 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.

2. En tratamiento de mejoramiento integral las vías existentes que tengan un ancho entre 6,00 y 8,00 metros su vocación es netamente peatonal y se permitirá la circulación vehicular únicamente para acceso a garajes y la circulación de vehículos de emergencia.

3. En tratamiento de mejoramiento integral la configuración geométrica y las pendientes máximas permitidas en calles en áreas de ladera, se consideran singulares, y serán determinadas de manera particular, con base en el estudio técnico que adelante el desarrollador interesado, Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) o la SDP, y serán aprobados por la Secretaria Distrital de Planeación.

4. Las calles locales L9 son de circulación Peatonal exclusiva salvo en el tratamiento de mejoramiento integral.

5. Las calles locales L10 solo se podrán generar en el tratamiento de mejoramiento integral con una configuración de Sendero peatonal. (...)”

NOTAS ESPECÍFICAS:

- De existir sobreanchos en las vías estudiadas, los mismos harán parte integral del andén.
- 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, así mismo 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:

- Carrera 2 A entre lindero occidental del desarrollo en estudio y la Calle 1 Bis A

Que una vez revisada la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC-de la Secretaría y el Mapa CU-4.4.1 “Sistema de Movilidad Red del sistema transporte público de pasajeros Urbano-Rural- Regional, que hace parte integral del Decreto 555 del 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C”, se verificó que por el asentamiento en trámite de legalización urbanística “Balcones de la Alegría”, figura el trazado del corredor de cable aéreo proyectado “Reencuentro Monserrate – Santa Fe”, como se aprecia en la siguiente imagen:

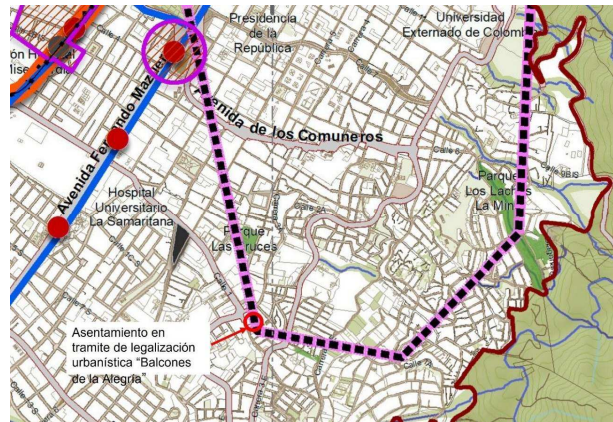
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311

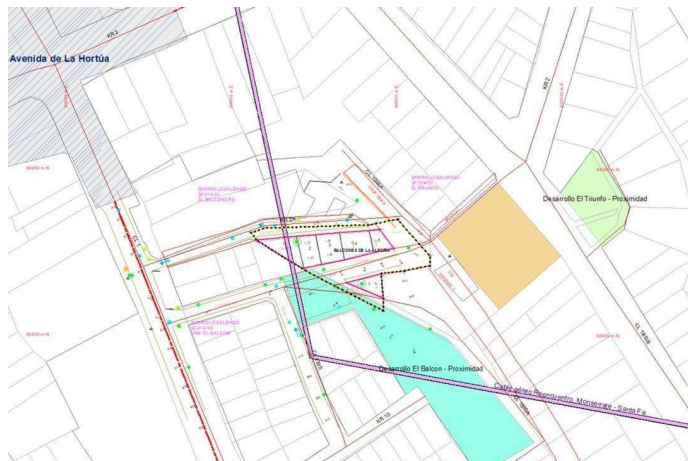


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



Fuente: BDGC y Mapa CU-4.4.1 "Sistema de Movilidad Red del sistema transporte público de pasajeros Urbano-Rural-Regional,

Que la hoy Subdirección de Mejoramiento Integral, mediante memorando 3-2023-17091 del 10 de mayo de 2023, solicitó a la Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales de esta Secretaría, entre otras acciones *"establecer las condiciones y normatividad que aplicarían para el asentamiento en trámite de legalización urbanística en lo pertinente al cable aéreo proyectado "Reencuentro Monserrate – Santa Fe", y su **área de influencia** teniendo en cuenta las condiciones del asentamiento que se aprecia en la siguiente imagen:"*



Fuente: BDGC y Mapa CU-4.4.1 "Sistema de Movilidad Red del sistema transporte público de pasajeros Urbano-Rural-Regional.

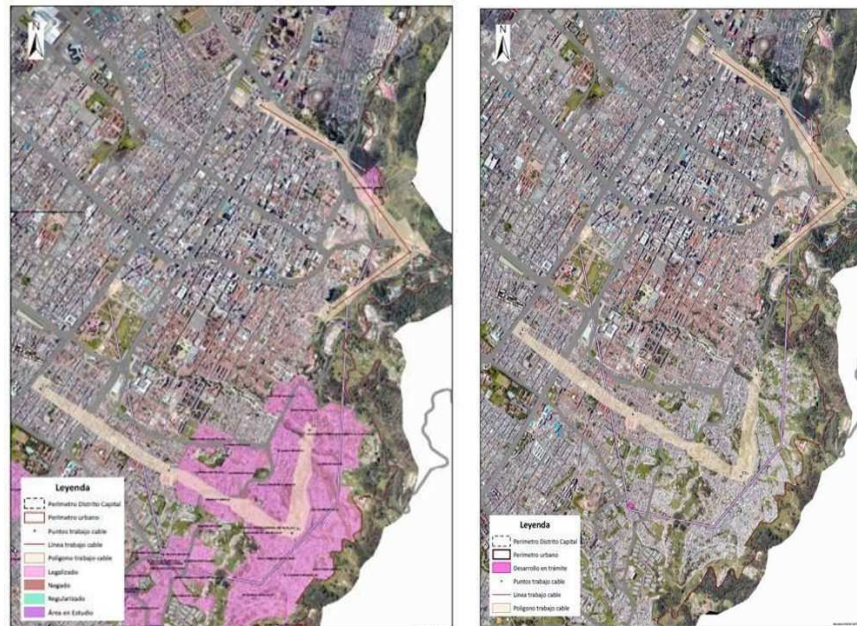
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que la Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales, mediante oficio 2-2023-49731 del 12 de mayo de 2023, citó a la directora técnica de Proyectos del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y a la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta *legalización urbanística “Balcones de la alegría” - Contrato de Consultoría No. 1735-2022 Cable aéreo propuesto Reencuentro-Monserrate-Santa Fe*. La reunión se llevó a cabo el día 18 de mayo de 2023 en modalidad híbrida (virtual y presencial), en la Sala de Juntas de la Subsecretaría de Planeación Territorial, ubicada en el piso 5 de la Secretaría Distrital de Planeación (Carrera 30 No. 25-90). Además, a esta mesa de trabajo asistieron los suscriptores del Contrato de Consultoría *“Cable aéreo propuesto Reencuentro-Monserrate-Santa Fe”*.

Que, durante la mesa de trabajo, el IDU informó que el estudio de prefactibilidad del proyecto del cable aéreo Reencuentro-Centro Histórico evaluó 15 trazados, **aclorando que el área de influencia seleccionada no incluye el asentamiento “BALCONES DE LA ALEGRÍA”**, además, presentó el alcance del estudio de factibilidad del Contrato de Consultoría.

Que las siguientes imágenes muestran el trazado del Cable Reencuentro – Centro Histórico definido en la factibilidad:



Fuente: BDGC y Contrato de Consultoría No. 1735-2022

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que la directora técnica de proyectos del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU- de acuerdo con lo anterior y mediante oficio DTP 202322501164631 señaló con relación a la armonización de los proyectos “Cable aéreo Reencuentro Monserrate- Santa Fe” y el trámite de legalización urbanística “BALCONES DE LA ALEGRÍA” lo siguiente:

“(…) Nos permitimos por medio de la presente emitir concepto desde la Entidad sobre el ejercicio realizado preliminarmente en mesa de trabajo el pasado 18 de mayo en el que se realizó la verificación del trazado de la línea de Cable aéreo resultado de la prefactibilidad ejecutada mediante Contrato 1330-21 en relación con la localización del proyecto de Legalización de asentamiento denominado “Balcones de la Alegría”.

A partir de la información en formato DWG suministrada por la SDP mediante correo electrónico del 08 de junio se realizó la superposición de los dos proyectos como se muestra a continuación:



Se determinó que la infraestructura más cercana al proyecto corresponde a la Estación Intermedia de las Cruces sobre la línea sur del trazado, adyacente a la actual Plaza de Mercado de Las Cruces en la Diagonal 2Bis.

Entre los centroides de los dos proyectos existe una distancia que supera los 600m por lo que no se tienen previstas afectaciones por interacción física directa o como resultado de las franjas horizontales requeridas para la operación segura de la infraestructura de transporte.

De la misma manera es posible establecer que, con el trazado actual, el proyecto de asentamiento no está siendo objeto de ninguna restricción de edificabilidad en virtud de lo dispuesto en el artículo 338 del Decreto 555 de 2021 Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

No obstante, es importante precisar que el trazado definitivo del proyecto con la ubicación final de las estaciones y pilonas se determina al final de la etapa de factibilidad, actualmente en curso. Al final de

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

la etapa se surtirá el trámite de la solicitud de reserva con la SDP en la que se presentarán los trazados definitivos y se podrá evaluar la condición final de la interacción de los dos proyectos.

Esperamos haber respondido a su solicitud de manera oportuna y quedamos atentos a cualquier aclaración adicional que requieran de nuestra parte. (...) “

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 “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, a través de Acta firmada el 27 de junio 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 de acuerdo con el mapa “CG-2.2 Unidades de Planeamiento Local” y el mapa “CU-5.1 Tratamientos Urbanísticos” del Decreto Distrital 555 de 2021, el desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA” se localiza en la Unidad de Planeamiento Local – UPL 23 -CENTRO HISTORICO-, en Tratamiento de “Mejoramiento Integral”.

Que 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.º 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.)

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que de acuerdo con la verificación ocular al asentamiento “**BALCONES DE LA ALEGRÍA**”, mediante la Herramienta Google Street View conforme con lo registrado en el acta del noviembre de 2018, y la elaboración del estudio urbano realizado por la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría, se pudo constatar que el desarrollo “**BALCONES DE LA ALEGRÍA**”, presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos.

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 con base en el numeral 3 del 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 de acuerdo con el mapa “**CU-5.2 áreas de actividad y usos del suelo**” del Decreto Distrital 555 de 2021, al desarrollo “**BALCONES DE LA ALEGRÍA**”, le son aplicables las normas para las áreas de actividad de conformidad con la siguiente asignación:

Sector	Área de Actividad	Zona
Todo el desarrollo	Proximidad	Generadora de soportes urbanos

Que, en consecuencia, el desarrollo “**BALCONES DE LA ALEGRÍA**”, es objeto de legalización y asimilará el tratamiento de Mejoramiento Integral en Área de Actividad de Proximidad – Generadora de soportes urbanos, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, en este sentido, la asignación de la norma urbanística deberá regirse de acuerdo con las condiciones propias del desarrollo antes descritas, lo estipulado en los artículos 233 al 250 y 332 al 342 del Decreto Distrital 555 de 2021 que reglamentan los usos del suelo y el tratamiento de mejoramiento integral, respectivamente.

5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, son hechos generadores de la plusvalía: “*las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar*

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada". En el citado Decreto Distrital se relacionan tres hechos generadores de la plusvalía, ninguno de los cuales aplica al caso particular.

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 *"BALCONES DE LA ALEGRÍA"*, 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*

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

consolidación", toda vez que el numeral tercero del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017 hace la exclusión expresa del tratamiento de mejoramiento integral, que es el tratamiento que se aplica al desarrollo "*BALCONES DE LA ALEGRÍA*", de conformidad con lo ya expuesto en esta resolución.

Que, de acuerdo con el anterior argumento, en la presente resolución mediante la cual se legaliza el desarrollo "*BALCONES DE LA ALEGRÍA*", no se configura hecho generador de plusvalía.

5.3. Estudio urbanístico final.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la hoy Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad, en fecha 27 de junio del 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 "*BALCONES DE LA ALEGRÍA*", el día 11 de septiembre de 2023 en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, 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 artículo 69 del Decreto Distrital 479 de 2024 y el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 -Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de proyectos de actos administrativos - LEGALBOG PARTICIPA desde el 13 de junio al 20 de junio de 2025, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, trámite dentro del cual no se presentaron observaciones por parte de los ciudadanos.

7. Régimen de Transición Decreto Distrital 555 de 2021.

Que mediante el Decreto Distrital 555 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,

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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 “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado No. 1-2019-70664 del 18 de octubre de 2019, y que posteriormente la comunidad del Desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, expresó su voluntad 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 27 de junio de 2023, da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

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 27 de junio 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.

Que de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 45 del Decreto Distrital 165 de 2023, a las solicitudes de legalización que cuenten con auto de inicio al 10 de mayo de 2023, fecha de entrada en vigor del referido decreto, le serán aplicables las normas de trámite o de procedimiento vigentes al momento de expedirse el auto de inicio. En ese orden de ideas, el trámite de legalización que culmina con la expedición del presente acto administrativo se adelantó dando aplicación a las disposiciones del Decreto Distrital 476 de 2015. Lo anterior, sin perjuicio de las disposiciones sustantivas aplicables al caso particular, las cuales son del Decreto Distrital 555 de 2021, estas por manifestación expresa de acogerse a dichas disposiciones por parte de los interesados del trámite del desarrollo objeto de legalización.

Que en el presente caso opera el régimen de transición previsto en el artículo quinto del Decreto Distrital 800 de 2018, toda vez que, al 25 de diciembre de 2018, fecha de

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

entrada en vigencia del referido Decreto, el desarrollo ya contaba con informe de viabilidad para la legalización, el cual elaboró la Secretaría Distrital del Hábitat el 10 de julio de 2018. En consecuencia, para la legalización del desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA” no se necesita el Informe Técnico y Jurídico previsto en el parágrafo único del artículo décimo del Decreto Distrital 476 de 2015.

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

Que, 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 “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, de la Localidad de Santa Fe.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1°. Legalización del desarrollo y aprobación del plano. Legalizar el desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, ubicado en la Localidad No. 3 Santa Fe y adoptar el Plano Urbanístico No. SF10/4-10, que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

DESARROLLO	ÍTEM	ÁREA (M2)	%
BALCONES DE LA ALEGRÍA	AREA BRUTA	749.53	100
	AREA UTIL	318.75	42.53
	AREAS DE CESIÓN	430.78	57.47
	No. MANZANAS	2	
	No. PREDIOS	6	

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectuó la incorporación del Plano No. SF10/4-10, en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

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

CAPÍTULO II

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 2°. Estructura Básica. Se encuentra identificada en la 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 3°. Suelo de protección. En el área delimitada del desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, No se identificaron elementos constitutivos del Suelo de Protección:

3.1. Estructura Ecológica Principal. El área del desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, no cuenta con elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación, el mapa “*CU-2.1 - Estructura Ecológica Principal en suelo urbano y de expansión*” del Decreto Distrital 555 de 2021 y el concepto técnico de la Secretaría Distrital de Ambiente, oficio No. 2019EE190738 del 21 de agosto de 2019, ni se encuentra afectado por áreas que constituyan suelo de protección de carácter ambiental o pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal.

3.2. Alto Riesgo no Mitigable. Verificada la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación, conforme a lo señalado en la parte motiva y al concepto técnico No. CT-8634 del 27 de agosto de 2019 del Instituto de

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, el desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, no se localiza en zona de alto riesgo no mitigable.

Artículo 4°. Estructura integradora de patrimonios. El área del desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, 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; el desarrollo en trámite de legalización urbanística “Balcones de la Alegría”, no se encuentra al interior de la delimitación del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá- PEMP-CHB.

Artículo 5°. Estructura funcional y del cuidado. Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y del Cuidado del desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, son los siguientes:

5.1. Sistema de movilidad – Reserva vial. Para el desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, y de acuerdo con el Mapa CU-4.4.3 “*Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial*”, el desarrollo no presenta demarcaciones de reserva vial.

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 No. SF10/4-10, constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público. El área total de zonas viales corresponde a 368.09 m2.

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. SF10/4-10 que hace parte integral de este acto administrativo.

5.3. Sistema del espacio público peatonal para el encuentro. En el Mapa CU- 4.1. “*Sistema de Espacio Público*” del Decreto Distrital 555 de 2021 no aparecen identificados elementos del espacio público y peatonal para el encuentro que afecten al desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”. Sin embargo, el desarrollo urbanístico cuenta con un elemento de espacio público y peatonal, identificado como Zona Verde No 1 con un área de 62,69 m2, que por virtud del acto de legalización será objeto de incorporación al espacio público del Distrito Capital, en los términos del artículo 90 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo. De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en el oficio de la EAAB-ESP Concepto Técnico No. 3433002-S-2023-219986 del 4 de septiembre de 2023. En este sentido, cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos que el mencionado concepto adjudica a los propietarios de los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

Artículo 6°. Limitaciones urbanísticas para el desarrollo del asentamiento. Los propietarios y poseedores de los predios que conforman el desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, así como las entidades públicas involucradas en los procesos de licenciamiento y/o mejoramiento integral de barrio, deberán tener en cuenta lo dispuesto en el concepto técnico expedido por EAAB-ESP No. 3433002-S-2023-219986 del 4 de septiembre de 2023, el cual forma parte integral del presente acto

administrativo. De conformidad con ese concepto, el Predio 1 de la Manzana 1 no cuenta con la viabilidad de prestación del servicio de acueducto y alcantarillado, de modo que no le será reconocido uso urbano ni edificabilidad alguna a dicho predio, así como tampoco le serán expedidas licencias urbanísticas o actos de reconocimiento de edificaciones, toda vez que, según lo previsto en el inciso tercero del artículo 2.2.6.5.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la legalización urbanística está sujeta a la disponibilidad técnica de servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo. Si con posterioridad a la adopción de la presente resolución se generan las condiciones de conectividad y soportes urbanos que hagan posible la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado para el predio 1 de la manzana 1 del desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, el poseedor o propietario deberá solicitar a la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá un nuevo concepto sobre la viabilidad de prestación de los servicios. Si como consecuencia de dicho concepto, se determina que las nuevas condiciones habilitan la prestación del servicio en favor del predio 1 de la manzana 1, a éste se le aplicará la reglamentación urbanística contenida en el presente acto de legalización sin necesidad de modificarlo.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPÍTULO III

NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 7°. Tratamiento y área de actividad. La norma urbanística de aprovechamiento a la cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA”, son los siguientes:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano	Numeral 2, art 12, del Decreto Distrital 555 de 2021
TRATAMIENTO	Mejoramiento Integral	Artículo 332, del Decreto Distrital 555 de 2021
ÁREA DE ACTIVIDAD	Proximidad	Numeral 2 del art 240 del Decreto Distrital 555 de 2021
ZONA	Generadora de Soportes Urbanos	Literal a del numeral 2 del art 240 del Decreto Distrital 555 de 2021
UPL	23	Decreto 574 de 2023 Plano de edificabilidad de la UPL Centro Histórico

Artículo 8°. Régimen de usos. El régimen de usos aplicables al desarrollo “BALCONES DE LA ALEGRÍA” será el definido y aplicable para el Tratamiento de Mejoramiento Integral - Área de Actividad de Proximidad Generadora de Soportes Urbanos en los artículos 243, 244, 245 y 246 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:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD
		PROXIMIDAD
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR-BIFAMILIAR*	P
		25
		MA1
		MA8
	MULTIFAMILIAR-COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	P
		1, 25
		MU2
		MU3
		MA1

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

		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			
		3, 15, 20		4, 15, 20			
				MU1			
				MU3			
		BIA	AIA	BIA	AIA		
		MA1	MA1	MA1	MA1		
		MA8	MA2	MA8	MA2		
			MA3		MA3		
			MA7		MA7		
			MA8		MA8		
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C		C		C	
		7, 20		7, 20		7, 20	
				MU3		MU2	
						MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
			MA8		MA8		MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	R					
		8, 16, 20					
		BIA	AIA				
		MA1	MA1				
		MA8	MA2				
			MA3				
			MA7				
			MA8				
	SERVICIOS ESPECIALES	R					
		10, 11, 20					
		BIA	AIA				
		MA1	MA1				
		MA8	MA2				
			MA3				
			MA7				
			MA8				
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	R					
		12, 20, 22, 24					

Cra. 30 N° 25 -90
 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
 Archivo Central de la SDP
 Calle 21 N°69B-80
 PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
 Código Postal: 111311

		BIA	AIA		
		MA1	MA1		
		MA8	MA2		
			MA3		
			MA7		
			MA8		
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	R		R	
		13, 14, 20, 21		13, 14, 20, 21	
				MU3	
		MA1		MA1	
		MA2		MA2	
		MA3		MA3	
		MA6		MA6	
		MA7		MA7	
		MA8		MA8	
	INDUSTRIA LIVIANA	R			
		12, 14, 16, 20, 22			
		MA1			
		MA2			
		MA3			
		MA6			
		MA7			
		MA8			
	INDUSTRIA MEDIANA				
	INDUSTRIA PESADA				
	DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE 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				

Parágrafo 1. Para las condiciones aplicables a los usos, se tendrá en cuenta lo definido en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, reglamentado por el Decreto Distrital 122 de 2023, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en la norma distrital y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia

para el tratamiento de mejoramiento integral, área de actividad de Proximidad Generadora de Soportes Urbanos.

Parágrafo 2. 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 lo definido para el área de Actividad Proximidad Generadora de soportes urbanos en los artículos 243, 245, 246 y 248 respectivamente, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue.

Parágrafo 3. Se permite el desarrollo del uso dotacional, siempre y cuando se cumplan las condiciones aplicables en el artículo 243 y lo definido en el artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Anexo 5 de la norma ibidem, o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue, así como las demás normas aplicables presentes en la normatividad distrital y nacional, en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Parágrafo 4. Respecto a la integración predial, la misma podrá adelantarse si se cumple con lo dispuesto en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en la norma distrital y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Parágrafo 5. Una vez cuente con la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado, el lote 1 de la manzana 1 del desarrollo objeto de legalización podrá desarrollar usos urbanos y edificabilidad, así como obtener licencias urbanística o actos de reconocimiento con base en las disposiciones del presente acto administrativo o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 6. En el caso en que se produzca una modificación del tratamiento urbanístico señalado en este acto administrativo, procederá la autorización y habilitación de aquellos usos no contemplados en el presente artículo por parte del Curador Urbano, que correspondan al nuevo tratamiento urbanístico aplicable.

La habilitación de los usos que se señalan en el presente parágrafo, serán procedentes cumpliendo las condiciones y restricciones previstas en los artículos 243, 245, 246 y 248 respectivamente, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue.

Parágrafo 7. Las normas urbanísticas relativas a los usos aplicables a la presente resolución serán las dispuestas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

reglamentación vigente, o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Las restantes disposiciones contenidas en la presente resolución mantendrán su plena vigencia en los términos aquí establecidos, salvo modificación expresa por normas de jerarquía superior.

Parágrafo 8. Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

Artículo 9°. Estacionamientos. Las exigencias sobre los estacionamientos están relacionadas con el Área de Actividad asignada y se aplican conforme a lo estipulado en los artículos 389, 390, 390A y 391 del Decreto Distrital 555 de 2021, el Anexo 5, el siguiente cuadro extraído del artículo 389 ídem 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, y de acuerdo con las condiciones del desarrollo:

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 sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Proximidad Generadora de Soportes Urbanos	Exigencia mínima para el uso residencial multifamiliar NO VIS: 8% Exigencia mínima para el uso residencial multifamiliar VIS/VIP: 6%	Hasta el 20%	Hasta el 15%

Artículo 10°. Condiciones de edificabilidad. Además de lo definido por las normas aplicables del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”; o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, 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.

10.1 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 m ²	Igual o mayor a 240m ² y menor a 800 m ²	Mayor a 800m ² y hasta 2.000 m ²	mayor a 2.000 m ²
Ancho de vía	menor a 12 metros	3			
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 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.			

Nota 1. Las obras nuevas se someten a las disposiciones de este artículo y a las contenidas en el “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%).

Nota 5. En todos los casos, los predios en terreno inclinado con pendiente superior a 12% y aquellos que se localicen en bordes urbanos no podrán superar la altura de tres (3) pisos.

10.2. 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”, o aquellas 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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

10.3. Sótanos y semisótanos. Conforme con el 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.

10.4. 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, así:

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.

10.5. Paramentación. Se deberá respetar la paramentación señalada en el plano urbanístico No. SF10/4-10 que hace parte integral de la presente resolución.

10.6. Aislamientos. Los aislamientos aplicables al tratamiento de mejoramiento integral, que es el que corresponde al desarrollo objeto de legalización, se manejarán conforme con las disposiciones contenidas en el 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 aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

En el caso en que se produzca una modificación del tratamiento urbanístico señalado en este acto administrativo, se deberán aplicar las condiciones de aislamiento correspondientes a este último.

10.7 Patios. Los patios se manejarán conforme con las disposiciones aplicables contenidas en el 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 aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia

10.8. Voladizos. Los voladizos se manejarán conforme con las disposiciones 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 aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, así como en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

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

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 aplicarse además lo aplicable de lo definido en el Anexo 5 “*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*”, 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

Artículo 11°. Condiciones de habitabilidad. Las edificaciones deberán cumplir con las siguientes normas de habitabilidad:

11.1. Altura mínima y máxima por piso. La altura mínima y máxima por piso de las edificaciones aplicables al tratamiento de mejoramiento integral que le corresponde al desarrollo objeto de legalización será la definida en el Anexo 5 “*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue así:

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

En el caso en que se produzca una modificación del tratamiento urbanístico señalado en este acto administrativo, se deberán aplicar las condiciones de altura correspondientes a este último.

11.2. 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 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 aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia

Artículo 12°. 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 No. SF10/4-10. Para nuevas subdivisiones se deberá dar aplicación a lo definido en el artículo 340 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue:

Para desarrollar alturas (pisos)	Área mínima (m2)	Frente mínimo (metros)
3	53	4,5

Artículo 13°. Englobes para alcanzar la altura máxima permitida. Se aplicará lo dispuesto en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021 o las normas que las

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311

modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, según el cual, la condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana, excluyendo los predios con edificaciones de más de cinco (5) pisos.

Artículo 14°. Cerramientos. Se deberá cumplir con las normas aplicables del el 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 aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia

Artículo 15°. 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 las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan 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.

CAPÍTULO IV

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

Artículo 16°. Obligaciones. De conformidad con lo establecido en el párrafo 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:

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

16.2. 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.

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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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	No. lotes
749.53 m ² (100%)	749.53 m ² (100%)	187,38 m ² (25%)	62,69-m ²	124,69-m ²	6

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.

16.4 Acta de recibo o de toma de posesión de las zonas de cesión destinadas al uso público. La incorporación de las áreas de cesión destinadas al uso público al inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, delimitadas en el Plano No. SF10/4-10, 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.

16.5 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 No. SF10/4-10, 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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 17°. Determinación del Efecto Plusvalía. Conforme a lo expuesto en la parte motiva de este acto administrativo la expedición de la presente legalización urbanística del desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, 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 18°. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 24 del Decreto Distrital 476165 de 2015, el desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 124,69 m². 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.

18.4. 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 Santa Fe, adelantar las correspondientes acciones de control urbano conforme la normatividad vigente.

18.5. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano No. SF10/4-10 del desarrollo “*BALCONES DE LA ALEGRÍA*”, 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.

18.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER: Se deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas en el CT-8634 del 27 de agosto de 2019, 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 19°. Efectos de la legalización. La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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 20°. 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 traslativo 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 21°. Notificación, comunicación y publicación. La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT, al responsable del trámite y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos 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 Santa Fe y a la Inspección de Policía de la localidad de Santa Fe.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



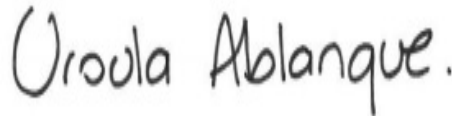
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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 22°. 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 27 días del mes de junio de 2025



**Ursula Ablanque Mejia
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. Urb. 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 – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Jennyfer Tafur - Subsecretaría de Planeación Territorial
Juan Sebastián Ortiz Rojas – Dirección Desarrollo del Suelo.
María Constanza Flórez Mora - Subdirección de Mejoramiento Integral

Proyectó: Juan Carlos Guerrero Africani- Arq. Urb. Subdirección de Mejoramiento Integral.

