"RESOLUCIÓN No. 2813 DE 22 DIC 2023

(22 DIC 2023)

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el Plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 3 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015, los literales h) y n) del artículo 5 del Decreto Distrital 432 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

1. Marco normativo aplicable y competencia

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

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

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

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

Que la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo *"Villas del Diamante"* fue presentada por la Secretaría Distrital de Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

mediante radicación n.° 1-2019-59808 del 4 de septiembre de 2019; en consecuencia, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada del Decreto Nacional 149 de 2020.

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

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

Que dado que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 23 de septiembre de 2019, la presente actuación se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018

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

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

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

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Distrital del Hábitat o estuvieran radicados en legal y debida forma en la Secretaría Distrital de Planeación, se adelantarían sin necesidad del informe jurídico y técnico.

Que el expediente urbanístico del desarrollo *"Villas del Diamante"*, cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Hábitat de fecha 7 de diciembre de 2018, por tanto, dicho desarrollo no requiere cumplir con el informe técnico y jurídico, de que trata el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018.

Que 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.*

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

2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo *"Villas del Diamante"*

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n°. 1-2019-59808 del 4 de septiembre de 2019, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo "*Villas del Diamante"*, ubicado en la localidad de Suba.

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

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

2.1. Copias de certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y/o recibos de pagos impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa del predio o predios objeto de legalización.
2.2. Ortofoto mosaico Digital de Bogotá D.C., de 2014, y aerofotografía n.° 1762 del vuelo 1100100015 del 1 de junio de 2009, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC-,que evidencia la existencia del desarrollo "*Villas del Diamante*".
2.3. Acta suscrita el 6 de diciembre de 2018 en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo "*Villas del Diamante*".
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 febrero de 2017 y del 5 de agosto de 2019, respectivamente, concluyendo que el desarrollo "*Villas del Diamante*", presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 73.53% y 70.92 %, respectivamente.

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 *"Villas del Diamante"*, en consecuencia, expidió el Auto del 23 de septiembre de 2019.

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

Nombre	Instrumento	Matrícula inmobiliaria
JOSÉ CÁNDIDO ROMERO SÁNCHEZ, JOSÉ FROILÁN MORENO RAMÍREZ Y RODULFO VANEGAS	Escritura Pública N.°714 del 28 de noviembre de 1994, suscrita en la Notaría 59 del Círculo notarial de Bogotá	50N-446068

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Nombre	Instrumento	Matrícula inmobiliaria
MONTENEGRO		
LUZ MARINA GACHARNA DE QUINTERO	Escritura Pública N.°6185 del 31 de diciembre de 1991, suscrita en la Notaría 38 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-446074
VÍCTOR HERNANDO GACHARNA SÁNCHEZ	Escritura Pública N.°6182 del 31 de diciembre de 1991, suscrita en la Notaría 38 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-446085
MARÍA LILIA GACHARNA DE BONILLA	Escritura Pública N.°6184 del 31 de diciembre de 1991, suscrita en la Notaría 38 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-446081
MYRIAM STELLA GACHARNA SÁNCHEZ	Escritura Pública N.° 617 del 06 abril de 2018, suscrita en la Notaría 43 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-446069
IRMA VICTORIA GACHARNA FORERO	Escritura Pública N.° 1139 del 23 de mayo de 2013, suscrita en la Notaría 43 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-446078
RAFAEL ENRIQUE GACHARNA FORERO	Escritura Pública N.° 356 del 21de febrero de 2013 Notaría 43 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-446096
LUIS JORGE GACHARNA SÁNCHEZ	Escritura Pública N.° 4803 del 8 de noviembre de 2005, suscrita en la Notaría 51 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-446071
MATEO GACHARNA CASTIBLANCO	Escritura Pública N.° 2307 del 29 de septiembre de 2016, suscrita en la Notaría 43 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-446088
LUIS TOBIAS GACHARNA SÁNCHEZ	Escritura Pública N.° 2460 del 28 de abril de 1992, suscrita en la Notaría 2 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-445988
SEBASTIÁN GACHARNA CASTIBLANCO	Escritura Pública N°,1231 DEL 10/06/2016 NOTARIA 43 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-446095
PEDRO TOBÍAS GACHARNA, MARÍA ANTONIA SÁNCHEZ DE GACHARNA	Sentencia SN del 15 de diciembre de 1977 del Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá	50N-446099
LUIS JORGE LEÓN BONILLA Y ÉDGAR ÁNGEL SÁNCHEZ FLÓREZ	Escritura Pública N.° 1898 del 20 de septiembre de 2000, suscrita en la Notaría 59 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.	50N-20207010

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados

Que a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación citó a los propietarios de mayor extensión, teniendo en cuenta las direcciones que se registran en el expediente 1-2019-59808 del 4 de septiembre de 2019, proveniente de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante los siguientes oficios:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado	Propietario inicial	Dirección de correspondencia	Nota de entrega
2-2019-72484 del 25/10/2019	77245231	José Cándido Romero Sánchez, José Froilán Moreno Ramírez y Rodulfo Vanegas Montenegro	Calle 130 D N.° 85-20	No recibido
2-2019-71829 del 23/10/2019	77079095	Irma Victoria Gacharna Forero	Calle 130 D N.° 85-20	Recibido
2-2019-71830 del 23/10/2019	77079096	Rafael Enrique Gacharna Forero	Calle 130 D N.° 85-12	Recibido
2-2019-71831 del 23/10/2019	77079097	Pedro Tobías Gacharna y María Antonia Sánchez De Gacharna	Calle 130 D N.° 83-10	Recibido
2-2019-71832 del 23/10/2019	77079098	Sebastián Gacharna Castiblanco	Calle 130 D N.° 84-18	Recibido
2-2019-71833 del 23/10/2019	77079099	Luis Tobías Gacharna Sánchez	Calle 130 D N.° 84-26	Recibido
2-2019-71834 del 23/10/2019	77079100	Mateo Gacharna Castiblanco	Calle 130 D N.° 84-36	Recibido
2-2019-71835 del 23/10/2019	77079101	Luis Jorge Gacharna Sánchez	Calle 130 D N.° 84-42	Recibido
2-2021-113837 del 13/12/2021		Luis Jorge León Bonilla	OR Calle 128 B N.° 85 – 58	Dirección no existe
2-2021-113851 del 13/12/2021		Edgar Ángel Sánchez Flórez.	Calle 128 Bis N.° 85-68 Lote I	Dirección no existe

Que tanto en el estudio jurídico, como en el expediente urbanístico, no se encontró la información sobre la dirección de residencia de los señores Luz Marina Gacharna de Quintero, Víctor Hernando Gacharna Sánchez, María Lilia Gacharna De Bonilla y Myriam Stella Gacharna Sánchez a efecto de comunicarles sobre el proceso de legalización, para que compareciesen, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Que a su vez, la Secretaría Distrital de Planeación comunicó a los terceros determinados e indeterminados con interés en la actuación administrativa o que pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomaran en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante la publicación de un aviso en el diario "*El Nuevo Siglo*" el día 29 de octubre de 2019. Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó del proceso de legalización al propietario del predio de mayor extensión.

Que se fijó un aviso de comunicación mediante la publicación en la cartelera de esta Secretaría entre el 23 de octubre y el 8 de noviembre de 2019, así como en la página web de la entidad el 13 de diciembre de 2021, en la cual se les informó a los propietarios de mayor extensión del desarrollo "*Villas del Diamante",* que se adelantaba el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberían hacerse parte dentro del mismo para que participaran en el proceso de legalización. Igualmente, el día 17 de marzo de 2022 se fijó en la página web de la entidad un aviso de comunicación del proceso de legalización urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del desarrollo "*Villas del Diamante*" de la Localidad n.°11 de Suba señores Jorge Luis León Bonilla y Edgar Sánchez Flórez

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, se hicieron parte dentro del trámite, mediante oficio radicado bajo el número 1-2020-05623 del 31 de enero de 2020, los señores Ruby Stella Gacharna López, Jorge Enrique Gacharna López, Mauricio Gacharna López, María Magnolia Gacharna López, Juan Manuel Gacharna López, César Augusto Gacharna López y Luz Mery Gacharna López, quienes manifestaron su inconformismo con respecto a las zonas de la cesión establecida por la Secretaría Distrital del Hábitat, para la legalización del desarrollo *"Villas del Diamante",* señalando lo siguiente:

> *"(...) Instauramos el siguiente DERECHO DE PETICIÓN consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional y en el artículo 5. Del Código Contencioso Administrativo y demás normas concordantes soportado en los siguientes hechos.*
>
> *1.-Se recibió la notificación a nombre del señor Luis jorge Gacharná quien falleció el día 29 de julio de 2004, (Anexo N°.1)*(sic)*, como consecuencia el inmueble se adjudicó por sucesión del señor Luis Jorge Gacharná a sus legítimos herederos según consta en el certificado de tradición (Anexo N.,2)* (sic)
>
> *2.- Anexamos el plano manzana catastral del lote de terreno ubicado en la Calle 130 D 84-42. Con número de matrícula inmobiliaria N. 50N446071 ubicado en la localidad de Suba.*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Donde consta que dicho inmueble es UNA UNIDAD, sobre la cual no existe ninguna afectación (Anexo N°.3) (sic)

3.- En la visita que realizó la Secretaria (sic) *Distrital de hábitat, se levantó un plano con características totalmente diferentes a las existentes en el Plano Catastral (Anexo N°.4).* (sic)

PETICION (sic)

Solicitamos la corrección del Plano levantado por la Secretaria (sic) *Distrital del Hábitat ya que como consta en los anteriores anexos, el plano levantado tiene características diferentes al plano ORIGINAL, que reposa en Catastro Distrital. (...)"*

Al respecto esta Secretaría mediante oficio n.° 2-2020-04829 del 5 de febrero de 2020 respondió:

"(...)
El levantamiento del desarrollo Villas del Diamante, de la localidad de Suba, fue realizado y presentado por la Secretaria (sic) *Distrital del Hábitat, para iniciar proceso de legalización ante esta Secretaría.*

...(...)
De conformidad a su petición, mediante la cual solicitan la modificación del plano de loteo del desarrollo Villas del Diamante en cuanto a eliminar un área destinada a vía y a zona verde, es necesario que el propietario o sus herederos, se acerquen a esta Secretaria (sic) *y definan la ubicación de las zonas de uso público de conformidad con las normas vigente, teniendo en cuenta lo siguiente:*

*"**ARTICULO 2.2.6.5.2.2 Vinculación del urbanizador, el propietario y terceros interesados**. En los eventos en que el trámite de legalización sea iniciado por personas diferentes al urbanizador o el propietario, una vez que se considere viable el proceso, la autoridad competente, mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario inscrito de acuerdo con lo indicado por el interesado, sobre la iniciación del proceso y lo citará para que comparezca y se haga parte dentro del trámite administrativo para hacer valer sus derechos y determinar la forma en que se hará la entrega de las zonas que conformarán el espacio público."*

Teniendo en cuenta su solicitud se detendrán los estudios tendientes a la legalización urbanística del desarrollo Villas del Diamante, hasta tanto se acerquen a esta Secretaria (sic.) *para la definición de las áreas señaladas. (...)*".

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Que teniendo en cuenta que los propietarios o sus herederos interesados no se acercaron a esta Secretaría con el fin de definir la ubicación de las zonas de uso público de conformidad con las normas vigentes, se envió el oficio n.° 2-2020-22436 del 18 de mayo de 2020, en la que se reitera lo señalado en el oficio n.° 2-2020-04829 del 5 de febrero de 2020 y se solicita que:

> "*(...) se establezcan y se defina la ubicación de las zonas de uso público por parte del propietario o sus herederos, teniendo en cuenta que el proceso de legalización del desarrollo Villas del Diamante se encuentra suspendido por su solicitud.*
>
> *Dado lo anterior a partir del recibo de este comunicado cuentan con 10 días hábiles para la definición de las zonas de uso público propuestas. Si pasados los 10 días hábiles no contamos con ningún pronunciamiento por parte del propietario o sus herederos, entenderemos que desiste de su solicitud y se continuaran los estudios tendientes a la legalización del desarrollo Villas del Diamante. (...)*".

Que mediante los oficios n.os 1-2020-38589 del 9 de septiembre de 2020 y 1-2020-51536 del 3 de noviembre de 2020, los peticionarios antes referidos, reiteraron su petición y solicitaron que se les informara del estado del trámite, así como "*(...) resuelvan la actual situación, ya que nuestra solicitud es irrevocable "Corrección del plano levantado por la Secretaría Distrital de Hábitat", en cuanto al uso del suelo del área de nuestra propiedad, a fin de que no se nos vulneren nuestros derechos. (....)*".

Que la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, dio respuesta a dichas solicitudes mediante los oficios n.os 2-2020-43493 del 21 de septiembre de 2020 y 2-2020-57791 del 23 de noviembre de 2020, en los que reitera la respuesta emitida e informa lo siguiente a los interesados: "*(...) Teniendo en cuenta que no se ha contado con ningún pronunciamiento por parte del propietario o sus herederos; le informamos que realizaremos una reunión con la SDHT y funcionarios de esta Secretaría, con el fin de definir el procedimiento a seguir para este caso, teniendo en cuenta los estudios adelantados por las diferentes entidades de la Administración Distrital. Una vez contemos con algún pronunciamiento se informará lo pertinente. (...)*".

Que teniendo en cuenta las solicitudes antes mencionadas se llevó a cabo una reunión, entre la Secretaría Distrital del Hábitat, la comunidad del desarrollo *"Villas del Diamante"* y esta Secretaría, en donde se expuso el caso de la situación del desarrollo *"Villas del Diamante"*, en dicha reunión se concluyó que el proceso de legalización del desarrollo *"Villas del Diamante"* de la localidad de Suba, debe continuar y culminar, como consta en acta de reunión de fecha 11 de febrero de 2021.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Que por lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación, en concordancia con la citada reunión, las peticiones allegadas bajo los radicados n.^{os} 1-2020-05623 del 31 de enero de 2020, 1-2020-38589 del 9 de septiembre de 2020 y 1-2020-51536 del 3 de noviembre de 2020, así como los antecedentes jurídicos, urbanísticos y catastrales, y los demás documentos que conforman el expediente urbano del desarrollo "*Villas del Diamante*"; encontró que las áreas señaladas como uso público en zona verde y vía peatonal en el plano de loteo presentado por la Secretaría Distrital del Hábitat, y que fueron identificados dentro de la matrícula inmobiliaria n.° 50N- 446071 son de propiedad privada; por tanto, es necesario ajustar el mencionado plano, en el sentido de cambiar la destinación de dicha área de pública a privada.

Que la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de barrios, procedió a ajustar el plano de loteo del desarrollo en comento remitido por la SDHT, incorporando el lote 19 dentro de la Manzana 3 y eliminando la demarcación de las áreas de la zona verde y peatonal. En consecuencia, el contenido del Cuadro de Áreas del desarrollo *"Villas del Diamante"* quedará así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	**ÁREA (m²)**	**%**
ÁREA BRUTA	14970.76	100,00
ÁREA ÚTIL	10919.04	72.94
ÁREAS DE CESIÓN	4051.72	27.06
N.° MANZANAS	6	
N.° PREDIOS	142	

Que mediante comunicación radicada con el n.° 1-2021-95109 del 20 de octubre de 2021 la señora Irma Victoria Gacharna Forero manifestó:

> *"(...) respetuosamente me dirijo a su oficina con el fin de solicitar, disponer y ordenar a n* (sic) *corresponda, se le dé solución a mi problema con respecto a la inclusión.*
>
> *La petición anterior esta* (sic) *fundamentada en la siguiente razón:*
> *"(...)*
>
> *En respuesta que se (miércoles 27/03/2019), le envió al señor Fredy Plazas Roa, por Email Fredy.plazas@habitatbogota.gov.co, Contratista de la Subdirección de Barrios, se le hizo llegar la escritura correspondiente al lote identificado con dirección Calle 136 D N°* (sic)

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

,86-10, con Matricula (sic) *Inmobiliaria N°,* (sic) *50 N-446099 y Código Catastral AAA0133UBRU, el señor Fredy también había recibido dicha información a solicitud que le hizo a la Doctora* (sic) *AURA ROCIO* (sic) *ESPINOSA SANABRIA, Registradora Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-Zona Norte-Bogotá.*

Todo lo anterior es para mencionar que el señor Fredy no tuvo en cuenta los documentos que se le hicieron llegar y que por lo tanto no hay concordancia de la parte Jurídica (sic) *con el levantamiento topográfico que se llevó a cabo por parte de la Secretaría del Hábitat* (sic).

En base en lo expuesto anteriormente, surgen las siguientes inquietudes:

- *Cuáles son los linderos de mi predio, identificado con el Código Catastral* ***AAA0133UBRU****, en el plano que cursa trámite de Legalización.*
- *Si se encuentra con alguna restricción de Usos para ser Desarrollado, una vez que si en el trámite de legalización, ¿el predio tiene alguna restricción?*
- *De tener alguna restricción el predio queda exceptuado de dicha Legalización.*
- *Consultado al día de hoy el SINUPOT, el informe Consolidado de la Localización del predio Calle 130 D N°,* (sic) *83-10, no aparece ninguna restricción.*

(...)".

Que mediante oficio n.° 2-2021-98643 del 4 de noviembre de 2021, se dio respuesta a la señora Irma Victoria Gacharna Forero, en los siguientes términos:

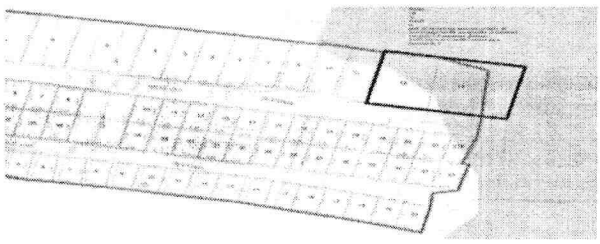
"(...) De manera atenta nos permitimos informar que hemos recibido su solicitud relacionada con lo siguiente:(...)

El predio objeto de consulta (Calle 136 D N°,86-10) se localiza en el desarrollo Villas del Diamante de la localidad de Suba, el cual adelanta actualmente proceso de legalización.

Al revisar el plano de loteo de dicho desarrollo, el cual fue levantado y presentado por la Secretaría Distrital del Hábitat, se encontró que el predio identificado con el chip AAA0133UBRU corresponde a los lotes 12 y 13 de la manzana 4, el cual no coincide con la configuración catastral.

www.sdp.gov.co

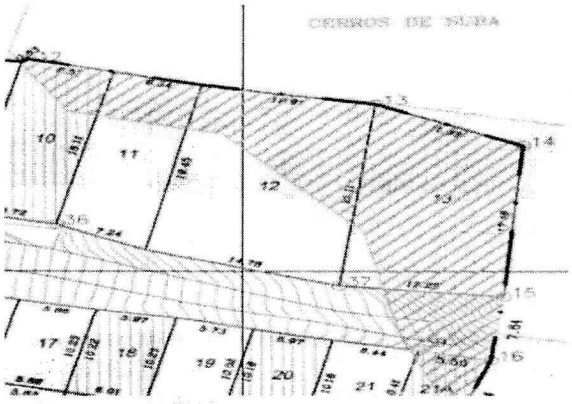
"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"



Al respecto es importante mencionar que los levantamientos se realizan conforme a la situación de hecho existente mas (sic.) *no con respecto a los títulos de propiedad. No obstante, remitiremos copia de su solicitud a la Secretaria* (sic.) *Distrital del Hábitat, con el fin de que nos emitan un pronunciamiento con respecto a su solicitud.*

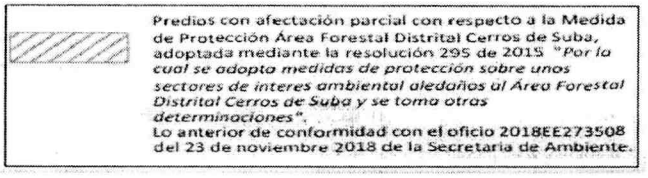
De otra parte, de conformidad con el concepto técnico de la Secretaría Distrital de Ambiente, radicado ante la Secretaría Distrital del Hábitat con el N°, (sic) *2018EE273508 del 23 de noviembre de 2018, manifestaron para algunos predios, incluidos los lotes 12 y 13, lo siguiente:*

¨(...) En atención al asunto de la referencia, me permito informarle que una vez consultada la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial – POT Decreto 190 de 2004, se observó que el desarrollo Villas del Diamante de la Localidad de Suba, presenta en algunos de sus lotes afectación parcial con respecto a la Medida de Protección Área Forestal Distrital Cerros de Suba adoptada mediante la Resolución 995 de 2015 'Por la cual se adoptan medidas de protección sobre unos sectores de interés ambiental aledaños al Área Forestal Distrital Cerros de Suba y se toman otras determinaciones'.(...)



www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"



Teniendo en cuenta lo anterior los lotes 12 y 13 se localizan parcialmente en suelo de protección, quedan excluidos de reconocimiento que se adelanta para la legalización del desarrollo Villas del Diamante, en lo que a usos diferentes a su destinación se refiere.

Así mismo le informamos que se tendrá en cuenta su participación dentro del proceso de legalización del desarrollo Villas del Diamante. (...)".

Que mediante oficio n°. 2-2021-98647 del 4 de noviembre de 2021, la entonces Dirección de Legalización de Barrios y Mejoramiento Integral realizó consulta a la Secretaría Distrital del Hábitat, con respecto a la solicitud de la peticionaria.

Que mediante oficio n.° 1-2021-108457 del 19 de noviembre de 2021, la Secretaría Distrital del Hábitat adjuntó copia del oficio de respuesta n.° SDHT 2-2021-62794 de 11 de noviembre de 2021, dirigido a la señora Irma Victoria Gacharna Forero, en el que le indica, entre otros apartes que: "(...) *El predio relacionado con el No* ***CHIP AAA0133UBRU****, de acuerdo con el plano de loteo aprobado por la comunidad con el Acta 51%, el predio de su consulta corresponde a los lotes 12 y 13 de la manzana No. 4 del asentamiento "****Villas del Diamante****". Es importante mencionar que el plano está basado en la situación de hecho encontrada en terreno al momento de realizar el levantamiento topográfico. (...)*".

Que conforme lo anterior, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios dio respuesta a la peticionaria mediante el oficio n.° 2-2021-105728 del 22 de noviembre de 2021, informando lo conceptuado por la Secretaría Distrital del Hábitat, concepto en el que se reitera lo expresado en respuesta remitida mediante comunicación n.° 2-2021-98643 del 4 de noviembre de 2021 en la que se señala que de conformidad con el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente con radicado n.° 2018EE273508 del 23 de noviembre de 2018, que *"Teniendo en cuenta que los lotes 12 y 13 se localizan parcialmente en suelo de protección, quedan excluidos de reconocimiento que se adelanta para la legalización del desarrollo Villas del Diamante, en lo que a usos diferentes a su destinación se refiere."*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

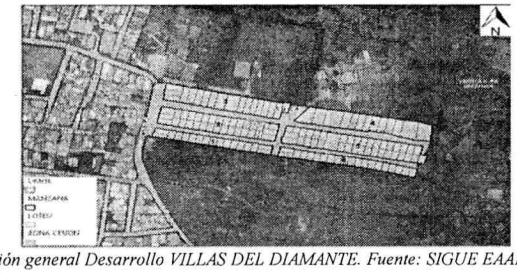
4. Conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios.

4.1. Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

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

<table>
<tr><th colspan="2">Desarrollo Villas del Diamante
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</th></tr>
<tr><td>EAAB – ESP
Oficio: 3131003-2022-0071
Fecha: 8 de febrero del 2022.</td><td>Mediante concepto n.° 3131003-2022-0071 del 8 de febrero de 2022, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB ESP remitió concepto técnico en el que informó lo siguiente:

"(...) se remite el concepto técnico de viabilidad de Servicio de acueducto y alcantarillado para la legalización del Desarrollo "VILLAS DEL DIAMANTE" en la Localidad de Suba. De acuerdo con la información cartográfica remitida por la Secretaría Distrital de Hábitat - SDHT, el desarrollo está compuesto por 140* lotes distribuidos en 6 manzanas, con las respectivas zonas de cesión, tal como se muestra en la siguiente imagen:

 
Imagen 1. Localización general Desarrollo VILLAS DEL DIAMANTE. Fuente: SIGUE EAAB y Mapa Loteo SDHT
DATOS TÉCNICOS PARTICULARES
De acuerdo con el oficio del asunto y la información de la Secretaría Distrital de Hábitat, el Desarrollo VILLAS DEL DIAMANTE se localiza en la localidad de Suba y tiene en las coordenadas del punto medio la siguiente información:

<table><tr><td>Plancha: 227-IV-B-15 de Acueducto
Plancha: E60 de Alcantarillado</td><td>Norte = 114407,508 Este = 99340,973</td></tr></table>
ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUÍDAS Y PROYECTADAS
Las zonas libres están definidas en la norma técnica de Servicio de la EAAB NS-139 "Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado", que son corredores en espacio público que deben garantizarse para que la EAAB pueda realizar labores de mantenimiento preventivo y correctivo, en las</td></tr>
</table>

www.sdp.gov.co

Desarrollo Villas del Diamante
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

redes de acueducto y alcantarillado y de esta manera poder realizar la prestación efectiva del servicio, en condiciones de cantidad, continuidad y calidad. Las redes existentes dentro del polígono en estudio son las siguientes:

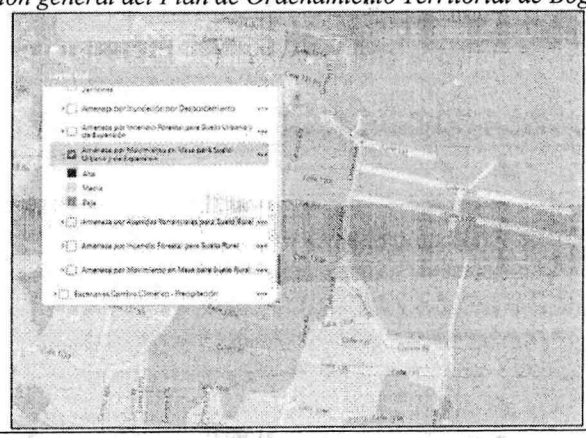
Las redes existentes dentro del polígono en estudio son las siguientes:

LOCALIZACIÓN	ESTADO*	REDES ACUEDUCTO		REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL	REDES ALCANTARILLADO SANITARIO
		Plancha 227-IV-B-15	Costado	Plancha E-60	Plancha E-60
CALLE 130D	3	No existe / Requiere	-	No existe / Requiere	No existe / Requiere
CALLE 130C	3	No existe / Requiere	-	No existe / Requiere	No existe / Requiere
CARRERA 86A	1	Ø8" - PVC	Occidente	Ø8" - CS	Ø28" - CS
CARRERA 84 (Proyección)	1	Ø12" - AC	Oriente	-	-
	2	Ø12" - PVC	Oriente	-	-
	3	-	-	No existe / Requiere	No existe / Requiere
**(1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada)					
AC: Asbesto Cemento / HA: Hierro Acerado / CR: Concreto Reforzado / CS: Concreto Sin Refuerzo / CCP: Tubería reforzada con Cilindro de Acero y Varilla					

Tabla N°-2 Inventario de redes de acueducto y alcantarillado en el Desarrollo VILLAS DEL DIAMANTE.

ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL

De conformidad con la normatividad vigente, consultado el SIG de la EAAB – ESP, el cual cuenta con información actualizada de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial - SINUPOT de la Secretaría de Planeación Distrital (sic)- *SDP, y el Visor Geográfico Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, la EAAB determinó que el predio en cuestión* ***NO*** *presenta afectaciones por Corredores Ecológicos de Ronda o áreas de inundación. No obstante, de acuerdo a la consulta en el Geoportal del IDIGER se identificó que los predios que componen el desarrollo, se encuentran en Zona de Amenaza por* ***MOVIMIENTO EN MASA MEDIA*** *conforme al Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.".*



www.sdp.gov.co

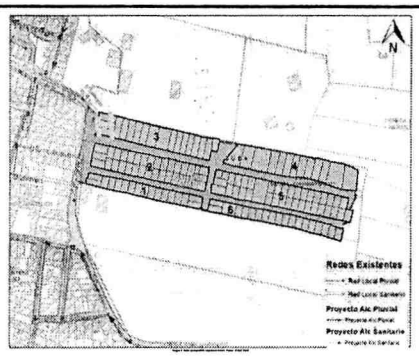
"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Desarrollo Villas del Diamante **Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**	
	Imagen 2. Localización Zonas de Amenaza por Movimiento en Masa Proyecto. Fuente: Geoportal IDIGER. *En ese sentido, el responsable del proyecto del asunto deberá tener en cuenta los riesgos por inundación en periodos invernales y acometer las obras que el IDIGER y/o Secretaría Distrital de Ambiente, consideren necesarias para mitigar el riesgo por inundación o desbordamiento de los cuerpos de agua presentes en la zona de afectación del proyecto, a que haya lugar.* ***POSIBILIDADES DE CONEXIÓN*** ***De acuerdo a la información recopilada en terreno y conforme al plano de loteo de la SDHT, se identificó que los corredores de la Calle 130C, Calle 130D y Carrera 85 no cuentan con redes de acueducto, alcantarillado sanitario o alcantarillado pluvial. En ese sentido, para poder realizar el suministro del servicio, para todos los predios que componen el desarrollo la viabilidad del servicio queda supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones:*** 1. ***Contar con redes menores de acueducto y locales de alcantarillado sanitario por los corredores de cesión planteados en el plano de loteo.*** 2. ***Garantizar la descarga de las aguas residuales a través de la respectiva caja de inspección para cada predio al punto de la red sanitaria más cercano, que en este caso debe ser la tubería dispuesta por los corredores de cesión de espacio público, y.*** 3. ***Estableciendo que es necesario se garantice en todo momento el acceso y corredor libre estipulado en la norma interna de la EAAB ESP NS-139 "Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado.*** *Ahora bien, es importante aclarar que la viabilidad del servicio para el desarrollo se define como VIABLE siguiendo los condicionamientos expuestos a continuación: garantizar la delimitación y el acceso a los corredores libres conforme a la norma técnica NS-139, realizar la correcta descarga de las aguas lluvias a la calzada, contar con las cajas de inspección de aguas residuales para cada predio, y, contar con el frente de fachada hacia los corredores de las zonas de cesión definidas en el plano a adoptar por la SDHT, en el cual debe estar dispuesto el medidor de acueducto.* *Adicional a lo expuesto hasta el momento, es necesario se den cumplimientos a los siguientes lineamientos técnicos para los diferentes servicios:* **ALCANTARILLADO** **ALCANTARILLADO SANITARIO** Las redes locales de alcantarillado sanitario existentes, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el Desarrollo VILLAS DEL DIAMANTE se muestran en la imagen 3.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Desarrollo Villas del Diamante
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios



El sector en el cual se encuentra el Desarrollo VILLAS DEL DIAMANTE, está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado UGA número 356 denominada 1-SA-R-CanSalitre-356, que se encuentra en la Subcuenca Juan Amarillo Derecho de la Cuenca Salitre.

Para el desarrollo, en las áreas de cesión identificadas en el plano de la SDHT no se cuenta con redes de alcantarillado sanitario oficiales de acuerdo al Catastro de redes SIGUE EAAB, por lo que se hace necesario realizar la verificación en campo y adelantar el proceso de diseño y construcción o incorporación conforme a la norma técnica NS-56 "Directrices para recuperación de redes de acueducto y alcantarillado en zonas urbanas". Adicionalmente, se hace necesario que una vez entregadas las zonas de cesión en las proyecciones de las vías CL 130C y CL 130D, y se realice el diseño y construcción de las redes de alcantarillado sanitario para el desarrollo, se verifique que las viviendas cuenten con cajas de inspección inspeccionable, con descarga exclusiva de aguas residuales, en cumplimiento de la NS-68 "Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas".

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

Por otra parte, se reitera que la viabilidad del servicio se encuentra condicionada al cumplimiento en todo momento de lo contemplado en la norma interna técnica de servicio NS-139, sobre el acceso y configuración de los corredores libres de acceso a las tuberías localizadas en los corredores de espacio público.

Ninguna red de alcantarillado, podrá quedar instalada bajo andenes, sardineles o viviendas; de encontrarse alguna instalada con esta ubicación, deberá ser reubicada en la

www.sdp.gov.co

Desarrollo Villas del Diamante
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

vía pública, atendiendo las normas técnicas de servicio vigentes de la EAAB.

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

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

ALCANTARILLADO

ALCANTARILLADO PLUVIAL

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

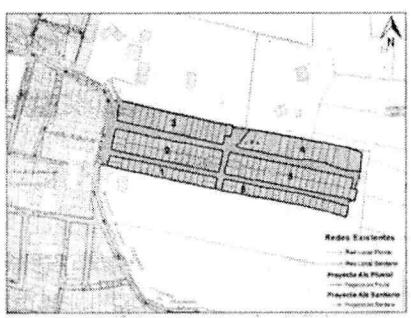


Imagen 4. Redes alcantarillado pluvial existentes. Fuente: SIGUE EAAB

El sector en el cual se encuentra el Desarrollo VILLAS DEL DIAMANTE está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado UGA número 356 denominada 1-SA-R-CanSalitre-356, que se encuentra en la Subcuenca Juan Amarillo Derecho de la Cuenca Salitre.

Para el desarrollo, en las áreas de cesión identificadas en el plano de la SDHT no se cuenta con redes de alcantarillado pluvial oficiales de acuerdo al Catastro de redes SIGUE EAAB, por lo que se hace necesario realizar la verificación en campo y

www.sdp.gov.co

Desarrollo Villas del Diamante **Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**	
	adelantar el proceso de diseño y construcción o incorporación conforme a la norma técnica NS-56 "Directrices para recuperación de redes de acueducto y alcantarillado en zonas urbanas". Adicionalmente, se hace necesario que una vez entregadas las zonas de cesión en las proyecciones de las vías CL 130C y CL 130D, y se realice el diseño y construcción de las redes de alcantarillado pluvial para el desarrollo y se verifique que las viviendas cuenten con sus respectivas bajantes a calzada, en cumplimiento de la NS-68 "Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas". ***Es importante aclarar que, para el desarrollo la EAAB ESP solo garantiza el servicio de alcantarillado, recibiendo las descargas domiciliarias de aguas residuales y pluviales, por gravedad, en las redes de alcantarillado por corredores públicos. En ningún caso la EAAB instalará ni operará ni realizará mantenimiento a sistemas de bombeo o equipos eyectores que se requieran para aquellos predios que, con motivo de su ubicación, no puedan entregar por gravedad las descargas de su lote.*** *Se reitera que la viabilidad del servicio se encuentra condicionada al cumplimiento en todo momento de lo contemplado en la norma interna técnica de servicio NS-139, sobre el acceso y configuración de los corredores libres de acceso a las tuberías localizadas en los corredores de espacio público.* *Ninguna red de alcantarillado podrá quedar instalada bajo andenes, sardineles o viviendas; de encontrarse alguna instalada con esta ubicación, deberá ser reubicada en la vía pública, atendiendo las normas técnicas de servicio vigentes de la EAAB, de tal forma que la empresa pueda ejercer labores de mantenimiento preventivo y correctivo.* *Por otra parte, para los predios con frente hacia la KR 86A, se debe tener en cuenta que las descargas a colectores se deben realizar conforme a la norma técnica NS-068, la cual menciona que en ningún caso se permite la conexión de domiciliarias a colectores de diámetro mayor a 24". Si se presenta este caso, se deberá proyectar la construcción de un pozo de inspección según la norma NS-029 "POZOS DE INSPECCION" o la construcción de una manija de diámetro mínimo 12" paralela al colector existente, empatándola al pozo de inspección más cercano del sistema.* *Todas las diferencias que se encuentren entre el catastro de la EAAB y el levantamiento topográfico realizado para la evaluación de capacidad hidráulica, deberán ser informadas a la Dirección de Información Técnica y Geográfica - DITG, para su correspondiente incorporación a las redes oficiales de la EAAB, en el marco de las Normas Técnicas de Servicio NS-056 y NS046.* *Se recomienda la revisión de la capacidad hidráulica y de estado estructural de la infraestructura construida de drenaje urbano en el sector y, de ser necesario, proyectar las redes y estructuras hidráulicas que permitan mejorar el drenaje de las aguas lluvias. Conjuntamente, se deberá realizar levantamiento en campo de la cantidad y capacidad*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Desarrollo Villas del Diamante
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

de los sumideros existentes y evaluar la necesidad de su renovación y/o construcción de sumideros adicionales, conforme a la norma técnica de servicio NS-047 de tal manera que se garantice la correcta recolección y drenaje de las aguas lluvias. De encontrarse conexiones erradas, es necesario diseñar y construir su corrección.

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

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

Para el cálculo de los caudales de aguas lluvias se tendrá en cuenta la intensidad calculada mediante la siguiente ecuación, según NS-85, para la cual se utilizan las coordenadas del nodo más próximo que son:

N: 1014590 E: 999944

Ecuación cálculo curvas IDF

Tabla coeficientes ecuación IDF

Id	Punto (E,N) EPSG3116	Tiempo de retorno 3 años			Tiempo de retorno 5 años			Tiempo de retorno 10 años			Tiempo de retorno 25 años			Tiempo de retorno 50 años			Tiempo de retorno 100 años		
		C1	Xo	C2	C1	Xo	C2	C1	Xo	C2	C1	Xo	C2	C1	Xo	C2	C1	Xo	C2
0	999944,1014590	4490.68	27.4	-1.09000	5713.75	29.7	-1.10903	6946.33	30.7	-1.10948	7846.13	31.5	-1.10883	9262.89	33.3	-1.11819	10441.92	33.9	-1.12249

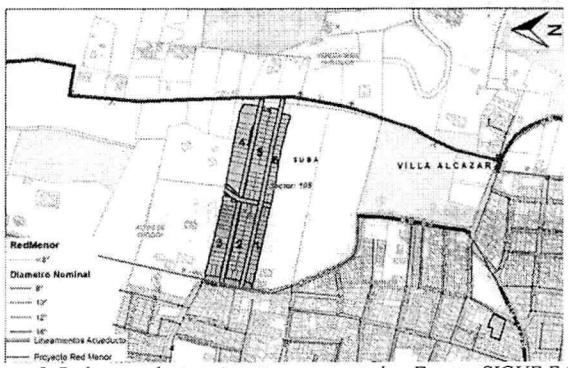
NOTAS:

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

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

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

www.sdp.gov.co

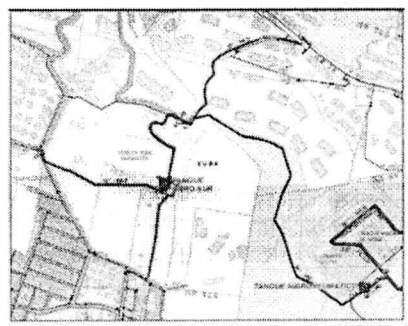
Desarrollo Villas del Diamante **Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**	
	alcantarillado".
	ACUEDUCTO *El polígono remitido se encuentra ubicado en el Sector Hidráulico 105. Las redes menores de acueducto existentes y proyectadas, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en Desarrollo VILLAS DEL DIAMANTE se muestran en la imagen 5.*  *Imagen 5. Redes acueducto existentes y proyectadas. Fuente: SIGUE EAAB* *El desarrollo se localiza entre las áreas de servicio de los Tanques Suba Alto y Suba Medio. Particularmente, las manzanas 1, 2, 4, 5 y 6 se ubican en el área de servicio del Tanque Alto de Suba, mientras que los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la manzana 3 se localizan en el área de servicio del Tanque Suba Medio.* *Según el Sistema de Información Geográfica Unificado Empresarial – SIGUE en el desarrollo no se cuentan con redes menores de acueducto por los corredores de la CL 130C y CL 130D. En ese sentido, para la prestación eficiente del servicio, en condiciones de calidad, continuidad y cantidad, es necesario por una parte contar con la renovación de la red de diámetro 12" material Asbesto Cemento localizada por la proyección de la KR 84 entre CL 129C y CL 137, y, garantizar el diseño y construcción de los siguientes cierres de malla (Imagen 5):* *- Se debe contar con una red de mínimo 4"-PVC por el corredor de la CL 130C desde la proyección de la KR 84, conectándose con la red de 12" hasta la KR 86.* *- De la misma manera, se debe contar con una red de 4"-PVC por el corredor de la CL 130D desde la KR 84 (Red de 12") hasta la KR 86.* *- Se debe tener en cuenta que para los predios que se encuentran en el área de servicio del Tanque Alto de Suba, se deberá conectar las redes a la tubería de 12" localizada por la KR 84 mediante la construcción de salida con válvula.* *- Por otra parte, es necesario que para el desarrollo a partir de la Cota 2648 el servicio*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Desarrollo Villas del Diamante **Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**	
	cuente con sistemas de control de presión para garantizar el cumplimiento de la norma vigente en los predios localizados en el punto más bajo del desarrollo. *Tal como se mencionó previamente, para el desarrollo se la proyección de la KR 84 y la KR 85, redes incorporadas en los diseños de acueducto planteados en el Contrato de consultoría 1-02- 31100-1014-2016 (...) Elaborados por CONSORCIO TRIANGULO.* *Cada lote deberá disponer de un volumen de almacenamiento que supla sus necesidades durante por lo menos un (1) día sin servicio y debe estar en un lugar de fácil acceso; su adquisición, instalación y mantenimiento, es responsabilidad de cada propietario.* *Se debe evaluar la necesidad de instalación de hidrantes y válvulas, conforme a lo exigido en la norma técnica de servicio vigente NS-027 "Instalación de hidrantes y sistemas para válvulas en redes secundarias de distribución de acueducto" y la NS-036 "Criterios para diseño de red de acueducto secundaria y menor de distribución".* *Todas las diferencias que se encuentren entre el catastro de la EAAB y el levantamiento topográfico deberán ser informadas a la Dirección de Información Técnica y Geográfica - DITG, para su correspondiente incorporación a las redes oficiales de la EAAB, en el marco de las Normas Técnicas de Servicio NS-056 y NS-046.* *Se deben tener en cuenta todas las Normas Técnicas de Servicio y Producto de la EAAB, principalmente las asociadas con las Normas NS-035 "Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado", NS-036 "Criterios para diseño de red de acueducto secundaria y menor de distribución", NS- 123 "Criterios para selección de materiales de tuberías para redes de acueducto y alcantarillado" y NS-139 "Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado".* *La Empresa garantiza 15 m.c.a. a la entrada del predio; por lo tanto, el propietario del predio deberá prever los equipos necesarios para garantizar presiones óptimas del servicio para la totalidad del proyecto.* *Ahora bien, a continuación, se relacionan las obras en proceso de desarrollo y requeridas por la EAAB en el sector 105 para garantizar la prestación efectiva del servicio en condiciones de calidad y continuidad.* *• Para la optimización del área de servicio de los Tanques Suba Medio y Suba Alto, es necesario contar con el sistema denominado SUBA CERRO SUR y sus respectivas distribuciones, planteado en el contrato de consultoría 1-02-25400-1346-2018 con el objeto de realizar la "ACTUALIZACIÓN DE LOS DISEÑOS PARA CONSTRUCCIÓN*

www.sdp.gov.co

Desarrollo Villas del Diamante **Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**	
	DEL SISTEMA TANQUE SUBA CERRO SUR", desarrollado por el contratista ESTUDIOS TECNICOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S., y se puede consultar con el número de diseño 32619 en el Centro de Información Técnica de la EAAB "CITE" (Imagen 6).  *Imagen 6. Sistema Suba Cerro Sur. Fuente: SIGUE-EAAB* *• Por otra parte, se deben contar con las redes denominadas Refuerzo 4 Lindaraja y Refuerzo 7 San Hilario en operación, que fueron planteadas a través del Contrato de Consultoría No 2- 02-31300-0211-2010 desarrollado por INGESAM LTDA, cuyo objeto era desarrollar los "ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA EXPANSION DE REDES DE AGUA POTABLE PARA LOS PLANES PARCIALES CERROS DE SUBA", número de diseño 32105. Particularmente, para los refuerzos la obra del Refuerzo 7 San Hilario se desarrolló a través del Contrato No 1-01-31100-1252-2017 por UNION TEMPORAL EDVIAL-FAHESO 19, cuyo objeto es (...) y se puede consultar con el número de obra 20756 en el Centro de Información Técnica de la EAAB "CITE (Imagen 7). Sobre la línea denominada Refuerzo 4 Lindaraja, la obra se encuentra enmarcada en el contrato de obra 1–01–31100-0941-2021 que tiene por objeto realizar la "RENOVACIÓN DE REDES MENORES DE ACUEDUCTO BARRIOS BATÁN, IBERIA Y LINEAS DE REFUERZO SECTOR 5 FASE II DE LA ZONA 1 DE LA EAABESP.", desarrollado por el CONSORCIO HI BOGOTA (Imagen 8).*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Desarrollo Villas del Diamante
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

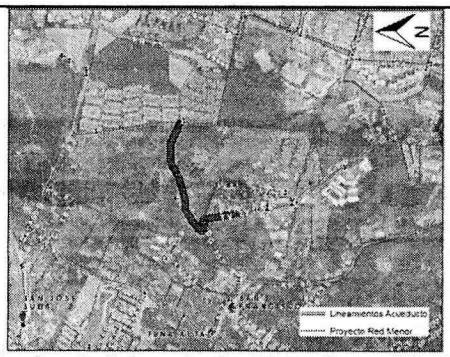


Imagen 7. Localización Refuerzo 7 – San Hilario. Fuente: SIGUE-EAAB ESP

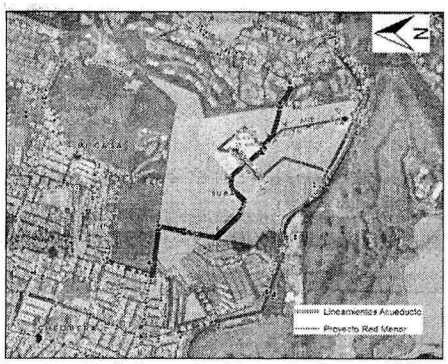


Imagen 8. Localización Refuerzo 4 – Lindaraja. Fuente: SIGUE-EAAB ESP

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

1. El diseño y construcción de las redes de instalaciones interiores de acueducto (redes contra incendio) y alcantarillado pluvial y sanitario son de entera responsabilidad del propietario del lote; por lo tanto, deberá garantizar dentro del predio la eficiente prestación interna de los servicios tanto de acueducto, como alcantarillado.
2. Es atribución exclusiva de la EMPRESA, realizar cambios en la localización de las acometidas y en el diámetro de las mismas, así como efectuar las independizaciones del caso; el pago de los costos que se generen, estarán a cargo del usuario o suscriptor.
3. Cada lote deberá disponer de un volumen de almacenamiento que supla sus necesidades durante por lo menos un (1) día sin servicio y debe estar en un lugar de fácil acceso; su adquisición, instalación y mantenimiento es responsabilidad de cada propietario.
4. Las instalaciones internas del servicio de alcantarillado deberán manejarse en forma

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Desarrollo Villas del Diamante **Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**	
	separada (industrial, sanitaria y pluvial). *5. Cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o aguas lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red, se deberá proveer de equipos de eyectores para su correcto funcionamiento, bajo costo de instalación, operación y mantenimiento del propietario (s) del lote (s).* *6. Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes.* *7. Lo correspondiente a la instalación de los medidores y totalizadoras, deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del Acueducto de Bogotá.* *8. Se debe tener en cuenta la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, "por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones".* *9. Aplican todos los lineamientos descritos en el Anexo técnico del Contrato de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado de la EAAB ESP, vigente.* ***ANEXO TÉCNICO*** *1(...)* *2. Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que se desarrollen las obras necesarias de estabilización en las zonas de amenaza por remoción en masa media y alta identificadas en la Resolución 1483 del 23 de julio de 2019 de la SDP, por la cual se actualiza el mapa N°,3 "Amenaza por remoción en masa del Decreto Distrital 190 de 2004". Adicionalmente, la disponibilidad se encuentra supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo hidráulico, inundación o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE hoy IDIGER), en cumplimiento del decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas.* *3. La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización y/o Regularización ante la SDP, por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de dos años (2) a partir de la fecha de expedición.* *4. Para la aprobación de los diseños de redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante resolución por la SDP.* *5. No se prestará servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización y/o Regularización, expedida por la SDP, (...)"*
CODENSA **Oficio: 07269868**	Mediante oficio n.° 07269868 del 12 de diciembre de 2018, la empresa CODENSA ESP emitió concepto informando que: *"(...) vez cruzada la información de nuestro sistema geo referenciado con los planos*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Desarrollo Villas del Diamante **Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**	
Fecha: 12 de diciembre de 2018.	*suministrados por ustedes, se puede conceptuar que el asentamiento Villas del Diamante de la localidad de Suba NO presenta afectación por líneas de alta tensión de energía.* *Dado lo anterior, Enel Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector (...)"*
ETB **Oficio: GRD-EGC 1963-2018** **Fecha: 29 de septiembre de 2018.**	Mediante oficio n.° GRD-EGC 1963-2018 del 29 de septiembre de 2018, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó que: - *"(...)Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor – Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST).* - *El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL – en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.* - *ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital.* - *La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (...)"*
GAS NATURAL **Oficio: n.° 10150224-885-2018**	Mediante oficio n.° 10150224-885-2018 del 23 de noviembre de 2018 la empresa GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P. informó que: *"(...)* *Gas Natural S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Desarrollo Villas del Diamante **Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**	
Fecha: 23 de noviembre de 2018	*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.* *DESARROLLLO* *Villas del Diamante* *El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar para el diseño, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P. de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.* *Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P. en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, decreto 190 de 2004).* *Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de Mayo* (sic) *de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.* *(...)"*

*Nota: El estudio urbano y los conceptos técnicos se realizaron en virtud de los 142 predios del desarrollo "*Villas del Diamante*"

4.2. Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, expidió el concepto técnico CT-8524 del 14 de enero de 2019 para el desarrollo *"Villas del Diamante"*, en el que concluyó factible la legalización del desarrollo; sin embargo, todos los predios que conforman el asentamiento y las entidades públicas deberán dar cumplimiento a las siguientes recomendaciones:

"13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El presente Concepto Técnico se emite para la legalización del asentamiento Villas del

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Diamante en la Localidad de Suba, encontrando que desde el punto de vista de riesgo se considera factible la legalización del asentamiento. Los resultados y conclusiones aquí presentadas 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 mediante el presente concepto técnico, realizó el análisis de las condiciones actuales de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa del asentamiento Villas del Diamante de la Localidad de Suba, determinando que se encuentra localizado en una zona categorizada en **Amenaza Media** por movimientos en masa, tal como se presenta en el anexo 1. Los predios construidos dentro del asentamiento, se encuentran en **Riesgo Medio** por movimientos en masa, como se muestra en el anexo 3.*

A partir del análisis desarrollado para el asentamiento Villas del Diamante de la Localidad de Suba, se recomienda:

*Para los predios del desarrollo, teniendo en cuenta que fueron categorizados en **Amenaza y Riesgo Medio,** se deben tener presentes las siguientes recomendaciones ya que se trata de predios localizados en zona dependiente moderada, que fueron adecuados localmente, con rellenos antrópicos ingenieriles y cortes en el talud para su implantación.*

- *Se recomienda a interior de cada uno de los predios garantizar el adecuado manejo, conducción y entrega de las aguas lluvias y superficiales que puedan inferir de manera negativa en las condiciones de estabilidad.*
- *Se deben acoger, por parte de los propietarios, la normatividad vigente en cuanto al trámite de licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) ó 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 funciones de control urbano-*
- *Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER "Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C.".*

Se recomienda a las entidades del Distrito, desde su competencia, implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre las que se encuentran, pavimentación de las vías y instalación de redes de acueducto y alcantarillado, construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

superficial, todo esto con el fin de controlar el agua como factor detonante y así minimizar el deterioro de las condiciones actuales de estabilidad geotécnica del desarrollo.

Para adelantar obras de infraestructura por parte de las entidades competentes, se deberán tener en cuenta los antecedentes y la calificación de amenaza de la zona a intervenir y los sectores aledaños, definida en el presente concepto, conforme con el Articulo (sic) *32 del Decreto Distrital 172 de 2014, concordante con el Articulo* (sic) *42 de la Ley 1523 de 2012, las intervenciones se deben realizar con base en estudios técnicos específicos contextualizados a la problemática existente y realizar los análisis de riesgos que incluyan las medidas de prevención y mitigación, con el propósito de garantizar la funcionalidad y estabilidad de dichas obras y evitar la afectación de las condiciones físicas del sector y/o la prestación de servicios públicos. Así mismo, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de Usme* (sic)*, conforme al Parágrafo* (sic) *del Articulo* (sic) *44 de la Ley 1523 de 2012.*

14. OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto técnico se realizaron para el proceso de Legalización del asentamiento Villas del Diamante de la Localidad de Suba 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 de 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 asentamiento Villas del Diamante, pero no emiten un juicio de casualidad, 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. (...)".

Posteriormente, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, expidió el Concepto Técnico n.° CT-8923 del 10 de noviembre de 2021, Adenda n.° 1 al Concepto Técnico n.° CT-8524 del 14 de enero de 2019, en el cual se actualiza lo siguiente:

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

"*(...)* ***4. ADENDA***

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER recibió por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT el oficio con radicación 2-2021-182237595702, mediante el cual se solicitó la actualización del concepto técnico de Legalización del asentamiento Villas del Diamante de la localidad de Suba.

En ese sentido, el IDIGER procedió a actualizar el pronunciamiento realizado sobre el CT - 8524 de enero de 2019, en el cual se definieron las condiciones actuales de amenaza y riesgo por movimiento en masa del asentamiento.

Dentro del (sic) *las condiciones identificadas en la actualización, se precisa que no ha habido registros que permitan inducir un cambio en la condición de amenaza del sector; sin embargo, si se identifica el aumento de las construcciones al interior del desarrollo, por lo que se hace necesario actualizar la condición de vulnerabilidad y riesgo de las mismas.*

En esta medida, se hace necesario modificar los apartes del CT-8524 indicados en la Tabla 1:

Tabla 1 Cambios de la Adenda al CT-8524

Apartes del CT-8524		Modificaciones
Título	Numeral 7 Descripción	
5 Localización y Límites	Figura 1	Se actualiza la figura
	Tabla 2B	Se adiciona la Tabla 2B
6 Antecedentes	Descripción	Se actualiza la información de las resoluciones vigentes que definen la condición de las amenazas por movimientos en masa e inundación
	Figura 2	Se actualizan las figuras, se dividen en figura 2A y 2B
7 Condiciones físicas de la zona	Descripción	Se actualizan las unidades construidas
8 Evaluación de la amenaza por movimientos en masa	Título 8.5.1 Zonificación de la amenaza	Se incluyen las condiciones de amenaza de la zonificación
9 Evaluación de amenaza de inundación por desbordamiento		Se actualiza la información de la resolución vigente
10 Evaluación de vulnerabilidad	Descripción	Se actualiza con la información de las nuevas construcciones
	Figura 7	
	Tabla 10	
11 Evaluación de riesgo	Descripción	
	Figura 8	
	Tabla 12	
	Tabla 13	
12 Conclusiones y recomendaciones		

(...)

<u>En el numeral 6 ANTECEDENTES, se actualizan las figuras 2 a 4, quedando así:</u>

Para elaborar el presente documento se utilizó como fuente primaria de consulta el Plano Normativo "Amenaza por Remoción en Masa" de la Resolución 1483 de 2019 emitido por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP que actualiza el Mapa N°, (sic) *3 del Decreto 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

2003 o Plan de Ordenamiento territorial -POT), cuya escala de salida es 1:5.000, éste define un nivel de amenaza ante dichos fenómenos es ***considerada como MEDIA.*** *(Véase la Figura 2 A).*

Asimismo, se consultó el Plano Normativo "Amenaza por Inundación", de la Resolución 1641 de 2020 emitido por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP que actualiza el Mapa N°3 del Decreto 190 de 2004 (POT), en el cuan se establece que el barrio presenta una cobertura ***inferior a la considerada como BAJA****. (Véase la Figura 2 B).*

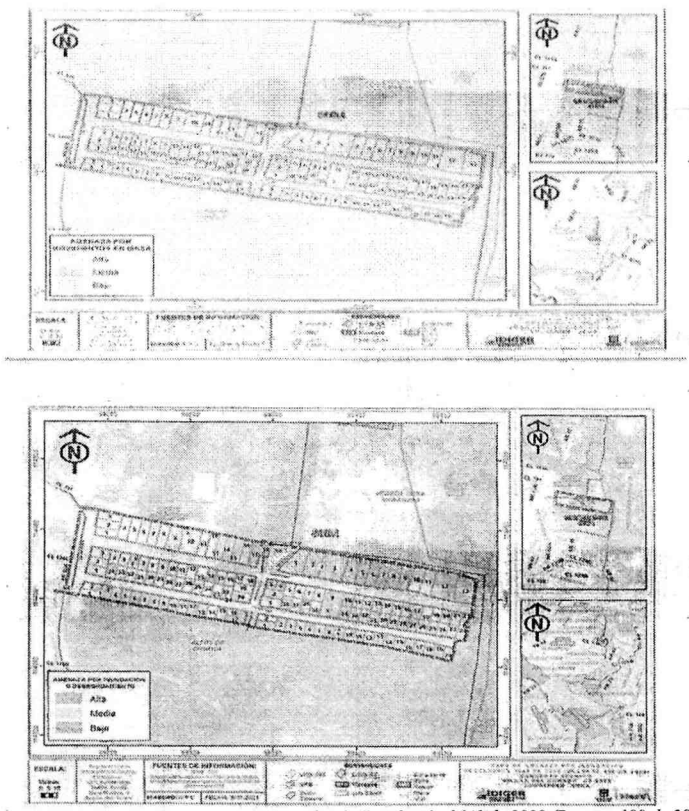


Figura 2 B Zonificación de Amenaza por Inundación Resolución 1641 de 2020 (Decreto 190 de 2004)

(...)

<u>En el numeral 13 CONDICIONES Y RECOMENDACIONES, se modifica quedando así:</u>

13 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El presente Concepto Técnico se emite para la legalización del asentamiento Villas del Diamante en la Localidad de Suba, encontrando que desde el punto de vista de riesgo se

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

considera factible la legalización del asentamiento. Los resultados y conclusiones aquí presentadas 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 mediante el presente concepto técnico, realizó el análisis de las condiciones actuales de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa del asentamiento Villas del Diamante de la Localidad de Suba, determinando que se encuentra localizado en una zona categorizada en Amenaza Media por movimientos en masa, tal como se presenta en el anexo 1. Los predios construidos dentro del asentamiento se encuentran en Riesgo Medio por movimientos en masa, como se muestra en el anexo 3.

A partir del análisis desarrollado para el asentamiento Villas del Diamante de la Localidad de Suba, se recomienda:

- *Los predios en condición de riesgo medio, se recomienda:*

Tabla 11 Predios en condición de riesgo medio en el asentamiento Villas del Diamante

Manzana	*Predio*	*Observaciones y Recomendaciones*
1	*1 a 16*	*Corresponde en su mayoría a construcciones localizadas en zonas de amenaza media con condiciones de vulnerabilidad media.*
2	*1 a 5, 7 a 9, 11 a 34*	*Se recomienda a los propietarios (o poseedores) reforzar estructuralmente las viviendas, especialmente los confinamientos de los rellenos de cimentación construidos para implantación, lo cual se debe realizar conforme de los criterios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (actual NSR-10) o norma que le actualice o sustituya.* *En caso de realizar ampliaciones en la altura de las edificaciones u obras de mejoramiento, se debe dar cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan con el objeto de garantizar niveles adecuados de seguridad sismo resistente que le sean aplicables.* *Por otra parte, a los mismos, se les recomienda revisar las conexiones de las redes de aguas servidas de las estructuras al punto de empalme con la red distrital de alcantarillado de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB-ESP, y si procede, adelantar las reparaciones respectivas*
3	*1 a 8, 11 a 18*	
4	*2, 3 8 a 10*	
5	*1 a 8, 10, 11, 17, 18, 20, 21A, 23, 24, 26, 29, 33, 34 y 35 38*	
6	*1 a 7, 9 y 10*	

www.sdp.gov.co

Manzana	*Predio*	*Observaciones y Recomendaciones*
		para garantizar que no haya filtraciones de estas.

- ***Los predios en condición de amenaza media, se recomienda:***

Tabla 12 Zonas en condición de amenaza media en el asentamiento Villas del Diamante

Manzana	*Predio*	*Observaciones y Recomendaciones*
1	*17*	*Se recomienda a los propietarios abstenerse de alterar las condiciones de estabilidad la zona (ampliaciones de las estructuras, cortes o rellenos, vertimientos de agua) sin que exista el debido soporte técnico realizado por profesionales debidamente calificados, en el que se evalúen las condiciones de estabilidad de la ladera, la estructura y su área de influencia. Las modificaciones que se ejecuten deberán estar alineadas con las recomendaciones definidas en el soporte técnico.* *Antes de construir en estos predios, se recomienda al propietario que se de obligatoriedad el cumplimiento de la licencia de construcción, la NSR-10, haciendo especial énfasis en el Título H, el Articulo* (sic) *141 del Decreto 190 del 2004 (POT) y la Resolución 227 de 2006 del IDIGER modificada por la Resolución 110 de 2014.* *Por otra parte, se deberá controlar el vertimiento de aguas residuales, de desechos, escombros y basuras a lo largo de la misma, y proteger los taludes expuestos mediante obras de confinamiento apropiadas con sistemas de drenajes definidos.*
2	*6, 10*	
3	*9, 10*	
4	*1, 4 a 7, 11 a 13*	
5	*9, 12 a 16, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30 a 32*	
6	*8, 11 a 22*	

- ***Las zonas de cesión en amenaza media, se recomienda:***

Tabla 12 Zonas en condición de amenaza media en el asentamiento Villas del Diamante

Zona		*Observaciones y Recomendaciones*
Verde	*Zona Verde 1*	*A la Alcaldía local de Suba, mantener su uso y propender por la vigilancia y control sobre la zona.* *Se recomienda realizar las accione integrales que permitan la mejora de las condiciones del asentamiento.*
Vial	*Carrera 86ª*	*Se recomienda a las entidades del Distrito, desde su competencia y en el marco de la legalización, implementar*
	Calle 130 D	

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Zona		*Observaciones y Recomendaciones*
	Carrera 85 (Tramo1 a Tramo 4)	*obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre las que se encuentran: mantenimiento de la red de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas; todo esto con el fin de minimizar el deterioro de las condiciones actuales de estabilidad geotécnica del barrio.*
	Calle 130B	

Por otra parte, se realizan las siguientes recomendaciones:

- *Se recomienda a los propietarios o responsables de los predios que conforman el desarrollo, realizar un monitoreo visual permanente de sus laderas cercanas, de tal forma que puedan informar al IDIGER sobre el cambio de las condiciones de estabilidad de su sector, en particular en aquellas épocas de alta precipitación para que se puedan tomar las medidas preventivas y correctivas pertinentes, con el fin de evitar una afectación a estas viviendas y aún más importante para proteger la integridad física de sus habitantes.*

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

- *Para adelantar cualquier construcción o modificación en los predios que conforman el área de interés, se debe acoger la normatividad vigente en cuanto al trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 33 de 1998 – actualmente NSR-10) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 193 de 2006, actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local en ejercicio de sus facultades de control urbano.*

- *Se recomienda a los propietarios de los predios, garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, luvias y superficiales a las redes públicas, ya que pueden deteriorarse las condiciones de estabilidad del terreno. Igualmente, adecuar las correspondientes instalaciones interiores, para evitar su infiltración al terreno y conectarlas a las redes públicas.*

- *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*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

antecedentes y la calificación de amenaza de la zona a intervenir y los sectores aledaños, definida en el presente concepto. Conforme con el Artículo (sic) *32 del Decreto Distrital 172 de 2014, y concordante con el Articulo* (sic) *42 de la Ley 1523 de 2012, este último regulado por el Decreto 2157 de 2017, deberán realizar un análisis 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 Suba, conforme al Parágrafo del Artículo* (sic) *44 de la Ley 1523 de 2012.*

- *Teniendo en cuenta el Artículo 38 de la Ley 1523 de 2012, sobre incorporación de la gestión del riesgo en la inversión pública, el cual establece que todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el territorio, deben incorporar apropiadamente un análisis de riesgo de desastres cuyo nivel de detalle estará definido en función de la complejidad y naturaleza del proyecto en cuestión, y que este análisis deberá ser considerado desde las etapas primeras de formulación, a efectos de prevenir la generación de futuras condiciones de riesgo asociadas con la instalación y operación de proyectos de inversión pública, se recomienda, a todas las entidades públicas que desarrollarán infraestructura física con influencia, dar cumplimiento a lo dispuesto en esta norma.*

- *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.".*

14 OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto técnico se realizaron para el proceso de actualización de las condiciones de amenaza y riesgo para un área de interés determinada dentro del asentamiento Villas del Diamante, 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 de 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 barrio Villas del Diamante,

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

> *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. (...)"*

4.3. Otros pronunciamientos.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA –mediante comunicación n.° 2018EE273508 del 23 de noviembre de 2018, el cual fue actualizado por el oficio n.° 2022EE221830 del 30 de agosto de 2022, concluyó en relación al desarrollo "*Villas del Diamante"*

> "*(...) que, una vez consultada la base cartográfica de la Estructura Ecológica Principal, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022-2035 Decreto 555 de 2021, se observó que el desarrollo Villas del Diamante de la Localidad de Suba, presenta en algunos de sus lotes afectación con respecto al Parque Distrital Ecológico de Montaña Mirador de los Nevados-Centro de la categoría de áreas protegidas del orden distrital.*
>
> *(...) En los polígonos indicados en la tabla N° 1, los cuales corresponden únicamente al área de predios y zonas de cesión afectada por la EEP, no es viable desarrollar un uso urbano diferente al indicado en el artículo 54 del Decreto 555 de 2021-POT; cumplido lo anterior se considera ambientalmente* ***viable*** *la legalización del desarrollo "Villas del Diamante "de la Localidad de Suba (...)"*

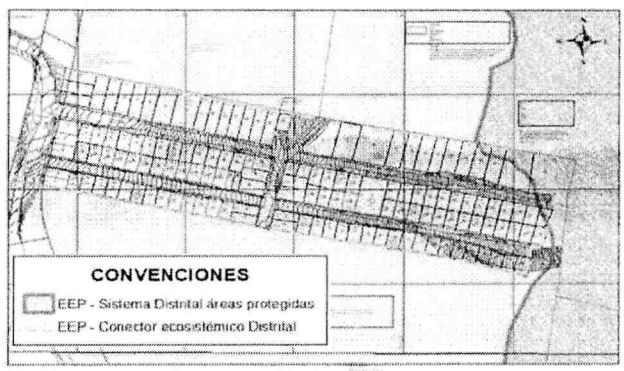
Que la afectación parcial que se encuentra en el Parque Distrital Ecológico de Montaña Parque Mirador de los Nevados, se presenta para los lotes 9, 10, 11, 12 y 13 de la manzana 4 y el 21, 21 A de la manzana 5 y en la zona de cesión Calle 130D, de acuerdo con las coordenados suministradas por la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante oficio 2022EE221830 del 30 de agosto de 2022.

Que los predios a que se refiere la comunicación de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, se relacionan en el artículo 3 del presente administrativo.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Que la Subdirección de Mejoramiento Integral, luego de verificar la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación, el Mapa CG-3.1 "*Suelo de protección por riesgo*" y el Mapa CG-3.2 "*Estructura Ecológica Principal*" que hacen parte integral del Decreto Distrital 555 de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.,* encontró que el desarrollo *"Villas del Diamante*" presenta un cruce con el Conector Ecosistémico Suba-Conejera, como se muestra a continuación:



Que la Subdirección de Ecourbanismo y Construcción Sostenible mediante memorando 3-2023-36423 del 20 de octubre de 2023 informó (…) *" En síntesis, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 11, se entiende que la norma de uso del suelo para los predios que se cruzan con los conectores ecosistémicos es la proporcionada con relación al tratamiento urbanístico y área de actividad donde se encuentren ubicados y por lo tanto su desarrollo se realiza acorde con las normas urbanísticas que le correspondan; excepto si existe algún cruce con uno de los elementos de la Estructura Ecológica Principal – EEP definidos en el artículo 41 del POT. (...)"*

Que en coherencia con lo anterior, los predios que se cruzan con el Parque Distrital Ecológico de Montaña Parque Mirador de los Nevados, perteneciente a la categoría del Sistema Distrital de Áreas Protegidas de la Estructura Ecológica Principal -EEP-, se encuentran identificados en la comunicación n.° 2018EE273508 del 23 de noviembre de 2018, la cual fue actualizada por el oficio n.° 2022EE221830 del 30 de agosto de 2022, expedidos por la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística de esta Secretaría, mediante oficio n.° 2-2018-76603 del 13 de diciembre de 2018, encontró que el plano del desarrollo *"Villas del Diamante"*, se ajusta a la georreferenciación de información

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

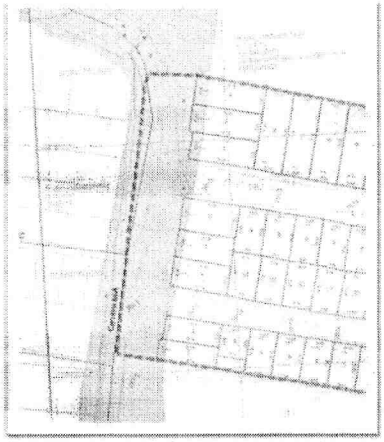
cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación de esta entidad; por ello, emitió concepto cartográfico favorable.

Que la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría mediante memorando n.° 3-2019-17535 del 29 de julio de 2019, adelantó el estudio vial al plano del desarrollo *"Villas del Diamante"*, en el cual informó lo siguiente:

"*(...)* ***CORREDOR DE MOVILIDAD LOCAL -CML:***

- Carrera 86A, frente al Desarrollo en estudio*: Corredor de Movilidad Local, validado por la DVTSP desde el año 2016, como una vía tipo V6 de mínimo 16 metros de ancho entre líneas de demarcación. Trazado tomado de la BDGC.*

El trazado de 16 metros genera retroceso sobre los lotes del Desarrollo en estudio, de la siguiente manera:



Fuente: Levantamiento topográfico a legalizar (Archivo dwg DLMIB - Lindero en color rojo punteado)
Cobertura Subsistema Vial (Color azul) de la BDGC de la SDP

MALLA VIAL LOCAL:
- Calles #1 y #2 Sin Nomenclatura Vial, al interior del Desarrollo en estudio: *Peatonales de ancho variable (Mínimo 6 metros) entre líneas de demarcación.*

Se marca retroceso sobre algunos lotes del Desarrollo en estudio, para alcanzar el ancho mínimo de 6 metros requerido por la norma de la EAAAB.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

> ***- Carrera #1 Sin Nomenclatura Vial, al interior del Desarrollo en estudio:*** *Peatonal de ancho variable (Mínimo 6 metros) entre líneas de demarcación. (...)"*

Que adicionalmente, la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, mediante memorando interno n.° 3-2021-26776 del 2 de noviembre de 2021, informa que el estudio vial del desarrollo "*Villas del Diamante*" es el contenido en el memorando 3-2019-17535 del 29 de julio de 2019, exceptuando la modificación relacionada en en el memorando 3-2021-09419 del 27 de abril de 2021, relacionado con el siguiente numeral:

"(...)Por lo descrito a lo largo de este comunicado, la DVTSP informa que bajo la nueva condición de loteo, la peatonal ubicada entre el lote 19 de la manzana 3 y el lote 1 de la manzana 4 (Denominada "Carrera #1 Sin Nomenclatura Vial, al interior del Desarrollo en estudio" en el estudio vial del año 2019), debe ser desplazada, conservando su ancho de mínimo 6 metros entre líneas de demarcación (Ancho mínimo exigido en el memorando 3131003-2019-0027 de enero de 2019 de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá EAAB, aportado por su Despacho para el estudio vial del año 2019).

4. El amojonamiento de la "Calle # 2" debe ser consecuente con el trazado contenido en el estudio vial. En su defecto se debe dejar la nota en el plano de legalización, que indique que el trazado vial no incluye la parte del corredor que se encuentra dentro del Área Forestal Distrital (Es decir, no incluye el acceso al lote 13 de la manzana 4 y al lote 21A de la manzana 5, que se encuentran parcialmente incluidos en dicha área).

(...)"

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

5.1. Norma urbanística aplicable.

Que por su localización el desarrollo *"Villas del Diamante"*, se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 y en razón a su ubicación, por la Unidad de Planeamiento Zonal n.°28 El Rincón, reglamentada por el Decreto Distrital 399 del 15 de diciembre de 2004, modificado por los Decretos Distritales 582 de 2007, 410 de 2010 y por el artículo 5 del Decreto Distrital 51 de 2013 y demás normas vigentes.

Que mediante el Decreto Distrital 399 de 2004, se adoptaron las planchas números 1 de 3 "Estructura Urbana de la UPZ.", 2 de 3 "*Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente.*" y 3 de 3 "*Participación en Plusvalías.*", que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Que según la Plancha No. 2 de 3 *"Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente"* de la UPZ 28 El Rincón, el desarrollo *"Villas del Diamante"* de la localidad de Suba, se clasifica así: Sector 1, Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial, Tratamiento de Desarrollo, modalidad Desarrollo Progresivo.

Que, al revisar los alrededores del desarrollo, específicamente costados occidental se puede establecer que las condiciones urbanas son de áreas desarrolladas informalmente con vías, sin pavimentar, sin andenes definidos y con anchos inferiores a los mínimos establecidos; por lo tanto, el desarrollo "*Villas del Diamante*" se deberá acoger la norma urbanística generada por el Tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad complementaria.

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

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

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

Que así mismo, de la visita a terreno y elaboración del estudio urbano realizado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, se pudo constatar que el desarrollo "*Villas del Diamante*", presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad de 3625.05.

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.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

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

Que en consecuencia, el desarrollo "*Villas del Diamante*" es objeto de legalización y se le aplica el tratamiento de Mejoramiento Integral modalidad Intervención Complementaria, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y le serán aplicadas las normas urbanísticas de los artículos 295 y 385 del citado Decreto, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecua a las características físicas del desarrollo.

5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía.

En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 190 de 2004, el desarrollo "*Villas del Diamante*", no ha sido objeto de reglamentación bajo ninguno de los instrumentos de planeación (Plan Parcial, Plan Zonal o UPZ), por lo tanto, la norma vigente para el desarrollo es la establecida en el estudio urbanístico, anexo a la presente resolución, y que fue elaborado con base en la UPZ , en el entendido que es la norma aplicable para efectos de alguna actuación urbanística.

Que de conformidad con el artículo 13 del Decreto Distrital 399 de 2004 , para el caso de la UPZ n°.28, El Rincón, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades que se localicen frente a los ejes de la malla vial arterial - MVA y para todos los predios localizados en áreas con intervención reestructurante. Al respecto se evidencia en el plano n.° S561/4/-10 que los predios del desarrollo "*Villas del Diamante*" no se localizan frente a los ejes de la malla vial arterial, por lo que no se configura el hecho generador de plusvalía.

Que en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital 399 de 2004, reglamentario de la UPZ n.° 28 El Rincón, no se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo *"Villas del Diamante"*.

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

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

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

5.3. Estudio urbanístico final

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad, en fecha 23 de noviembre del 2019, 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, entre los días 28 de noviembre al 13 de diciembre de 2023 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones.

6. Publicación y participación ciudadana

Que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de proyectos de actos administrativos - LEGAL BLOG del XX al XX de 2023, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, plazo dentro del cual si 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, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

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 *"Villas del Diamante"* fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado No. 1-2019-59808 del 4 de septiembre de 2019, da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

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

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

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

> *"(...)la ordenación del territorio es una medida de policía administrativa o de la función ordenadora de la administración que, a través de la determinación adecuada del espacio público (parques, plazas, vías, andenes, espacios sanitarios, equipamiento cultural y deportivo, etc.) y de la limitación de libertades y derechos, entre otros, del derecho a la propiedad, en desarrollo de la función constitucional que le es inherente (artículo 58 de la Constitución), del derecho al trabajo y de la libertad de empresa persigue, al amparo del principio de dignidad humana, crear condiciones materiales adecuadas para la convivencia en sociedad y para el correcto ejercicio de las libertades y derechos individuales y colectivos, bajo condiciones de seguridad, tranquilidad y sanidad medio ambiental. De esta manera, el ordenamiento territorial determina y se articula con las funciones policivas de los alcaldes y de los gobernadores.*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

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

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

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

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, se encontró viable la legalización del desarrollo "*Villas del Diamante*", de la Localidad de Suba.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1°. Legalización del desarrollo y aprobación del plano. Legalizar el desarrollo "*Villas del Diamante*", ubicado en la Localidad n.° 11 Suba y adoptar el Plano Urbanístico

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

n.° S561/4-10, que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	**ÁREA (m²)**	**%**
ÁREA BRUTA	14970.76	100,00
ÁREA ÚTIL	10919.04	72.94
ÁREAS DE CESIÓN	4051.72	27.06
N.° MANZANAS	6	
N.° PREDIOS	142	

Parágrafo 1°. Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectué la incorporación del Plano n.° S561/4-10 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.

La estructura básica se encuentra identificada en la Plancha 1 de 3 *"Estructura Urbana de la UPZ."* del Decreto Distrital 399 de 2004, en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial.

Artículo 3°. Suelo de protección. El área delimitada del desarrollo "*Villas del Diamante*" se identificó un elemento constitutivo de la Estructura Ecológica Principal, ya que algunos de sus lotes presentan afectación parcial relacionada a la Medida de Protección Área Forestal Distrital Cerros de Suba, adoptada mediante la Resolución 995 de 2015 *"Por la cual se adoptan medidas de protección sobre unos sectores de interés ambiental aledaños*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

al Área Forestal Distrital Cerros de Suba y se toman otras determinaciones", como se señala en el numeral 3.1. de la presente resolución.

3.1. Estructura ecológica principal. En el área delimitada del desarrollo *"Villas del Diamante"* se identificó como elemento constitutivo de la Estructura Ecológica Principal la afectación parcial de algunos lotes respecto de la Medida de Protección del Área Forestal Distrital Cerros de Suba, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico ambiental remitido por la Secretaría Distrital de Ambiente en el oficio n.° 2018EE273508 del 23 de noviembre de 2018, actualizado por el oficio n.° 2022EE221830 del 30 de agosto de 2022, en el que se señala:

> *"(...) que, una vez consultada la base cartográfica de la Estructura Ecológica Principal, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022-2035 Decreto 555 d e2021, se observó que el desarrollo Villas del Diamante de la Localidad de Suba, presenta en algunos de sus lotes afectación con respecto al Parque Distrital Ecológico de Montaña Mirador de los Nevados-Centro de la categoría de áreas protegidas del orden distrital, como se describe a continuación:*

Tabla 1. Coordenadas polígonas afectados

AFECTACION	*MZ*	*LOTE*	*ESTE_X*	*NORTE_Y*
Parque Distrital Ecológico de Montaña Mirador de los Nevados- Centro	*4*	*10*	*99440,53*	*114423,04*
	4	*10*	*99439,29*	*114417,93*
	4	*10*	*99437,11*	*114418,44*
	4	*10*	*99433,66*	*114423,96*
	4	*10*	*99433,71*	*114424,17*
	4	*10*	*99.434,20*	*114424,57*
	4	*10*	*99.440,53*	*114423,04*
	4	*12*	*99459,69*	*114419,24*
	4	*12*	*99457,96*	*114405,52*
	4	*12*	*99448,45*	*114415,82*
	4	*12*	*99445,88*	*114416,41*
	4	*12*	*99446,98*	*114421,48*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

AFECTACION	*MZ*	*LOTE*	*ESTE_X*	*NORTE_Y*
	4	*12*	*99459,69*	*114419,24*
	4	*13*	*99457,96*	*114405,52*
	4	*13*	*99459,69*	*114419,24*
	4	*13*	*99470,63*	*114414,47*
	4	*13*	*99469,23*	*114397,07*
	4	*13*	*99460,31*	*114397,97*
	4	*13*	*99458,91*	*114404,48*
	4	*13*	*99457,96*	*114405,52*
	4	*9*	*99433,71*	*114424,17*
	4	*9*	*99433,66*	*114423,96*
	4	*9*	*99433,50*	*114424,21*
	4	*9*	*99433,71*	*114424,17*
	4	*11*	*99446,98*	*114421,48*
	4	*11*	*99445,88*	*114416,41*
	4	*11*	*99439,29*	*114417,93*
	4	*11*	*99440,53*	*114423,04*
	4	*11*	*99446,98*	*114421,48*
	5	*21*	*99462,88*	*114390,40*
	5	*21*	*99462,64*	*114389,48*
	5	*21*	*99462,22*	*114390,53*
	5	*21*	*99462,88*	*114390,40*
	5	*21 A*	*99462,64*	*114389,48*
	5	*21 A*	*99462,88*	*114390,40*
	5	*21 A*	*99468,26*	*114389,28*
	5	*21 A*	*99465,64*	*114381,98*
	5	*21 A*	*99462,64*	*114389,48*

AFECTACION	*ZONA CESIÓN*	*ESTE_X*	*NORTE_Y*
Parque Distrital Ecológico de Montaña Mirador de los nevados-Centro	*CLL 130D*	*99468,26*	*114389,28*
	CLL 130D	*99468,26*	*114389,28*
	CLL 130D	*99462,88*	*114390,40*

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

AFECTACION	*ZONA*	*ESTE_X*	*NORTE_Y*
	CLL 130D	*99462,22*	*114390,53*
	CLL 130D	*99461,53*	*114392,28*
	CLL 130D	*99460,31*	*114397,97*
	CLL 130D	*99469,23*	*114397,07*
	CLL 130D	*99468,26*	*114389,28*

*Nota: Sistema de coordenadas Magna Ciudad de Bogotá *.*

En los polígonos indicados en la tabla N° 1, los cuales corresponden únicamente al área de predios y zonas de cesión afectada por la EEP, no es viable desarrollar un uso urbano diferente al indicado en el artículo 54 del Decreto 555 de 2021-POT; cumplido lo anterior se considera ambientalmente ***viable*** *la legalización del desarrollo "Villas del Diamante "de la Localidad de Suba."*

3.2. Zonas de alto riesgo no mitigable. De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER –, mediante los Conceptos Técnicos n.° CT-8524 del 14 de enero de 2019, actualizado con CT-8923 del 10 de noviembre de 2021, Adenda n.° 1 al Concepto Técnico n.° CT-8524 del 14 de enero de 2019, se concluyó que el área donde se localiza el desarrollo *"Villas del Diamante"*, desde el punto de vista de riesgos se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo.

Los propietarios y/o poseedores de todos los predios que conforman el desarrollo *"Villas del Diamante"* y las entidades públicas indicadas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER, de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución.

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

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

4.1.1. Malla Vial Local. El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a: El Corredor de Movilidad Local y a las vías locales que se encuentra señaladas en el

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Plano n.° S561/4-10, constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ n.° 28 – El Rincón. El área total de zonas viales corresponde a 4.051,72 m2.

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano n.° S561/4-10 que hace parte integral del presente acto administrativo.

4.2. Sistema de espacio público construido: Espacios peatonales

4.2.1 Localización y definición. Es el conjunto de espacios urbanos conformado por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos. En el desarrollo *"Villas del Diamante* "no se cuenta con áreas de cesión para zonas verdes.

4.3. Sistemas generales de servicios públicos. Para efectos de la presente resolución, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, Codensa, ETB y Gas Natural, para la prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo *"Villas del Diamante"*, 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 los Oficios de la EAAB-ESP Concepto Técnico n° 3131003-2022-0071 del 8 de febrero de 2022. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos del mencionado concepto se adjudica a los propietarios de los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

CAPÍTULO III
NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 5°. Zonificación y tratamiento. La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo *"Villas del Diamante"*, son los siguientes:

Para todo el desarrollo

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	Desarrollo Villas del Diamante	Se rige por lo dispuesto en: artículos 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto Distrital n.° 399 de 2004, reglamentario de la UPZ 28, El Rincón.

Artículo 6°. Usos y estacionamientos. El régimen de usos para el desarrollo "*Villas del Diamante*", son los que se describen en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas correspondientes.

Contempla usos principales, complementarios y restringidos, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala de uso urbano, zonal y vecinal definidas en la Nota 1 de este artículo.

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

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

6.1. Los usos permitidos para el desarrollo son:

PREDIOS CON FRENTE AL CORREDOR DE MOVILIDAD LOCAL:

- **USO PRINCIPAL**

TIPO DE USO	EXIGENCIAS ESTACIONAMIENTOS (ver

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

	nota 2)
VIVIENDA – Unifamiliar – Bifamiliar – Multifamiliar	Ver cuadro exigencias de estacionamientos uso vivienda

USOS COMPLEMENTARIOS

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
COMERCIO						
Comercio vecinal A - Locales con áreas de ventas de hasta 500 m2.	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías misceláneas y ferretería.			C-9	1X250m2	1X60m2
Comercio vecinal B - Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C-9,14A	1X30m2	1X30m2
SERVICIOS EMPRESARIALES						
Servicios financieros	Cajeros Automáticos		C-9		1X100m2	1X120m2
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios Alimentarios	Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes.		C-9,14A		1X300m2	1X50m2
Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, ventas		C-9		1X70m2	1X120m2

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

SERVICIOS PERSONALES						
	de mascotas, gimnasios, centros de acondicionamiento vascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicio de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.					
	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C-9,14A	1X120m2	1X180m2
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Zonal A: Alquiler y venta de videos, servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile.		C-9,14A		1X120m2	1X200m2
	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C-14 A	1X120m2	1X200m2

USOS RESTRINGIDOS

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
SERVICIOS EMPRESARIALES						
Servicios financieros	SUCURSALES DE: Bancos, corporaciones, bolsa, créditos, seguros, cooperativas, casas de cambio.	R-9			1X100m2	1X120m2
Servicios empresariales e inmobiliarios	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoria, contabilidad, bolsa y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copia.	R-9			1X100m2	1X250m2

SERVICIOS PERSONALES

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
Servicios de Parqueadero	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	R-8 - 12, 15, 21			-----	-----
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO						
Servicios Técnicos Especializados	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.		R-1, 9, 15		1x100m2	1x200m2
Servicios automotrices y venta de combustibles	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnostico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.		R-12, 15		1x60m2	1x40m2

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

PARA EL RESTO DEL DESARROLLO:

USO PRINCIPAL

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

- **USO COMPLEMENTARIO**

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)	EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)	
COMERCIO						
		Urbana	**Zonal**	**Vecinal**	**Privados**	**Visitantes**
Comercio vecinal B Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C-9,14-A	1x30 m2	1x30 m2
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios alimentarios	Comidas rápidas.		C-9,14-A		1x300 m2	1x50 m2
Servicios profesionales técnicos especializados	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C-9,14-A	1x120 m2	1x180 m2
Servicios de comunicación y entretenimiento masivos	Zonal A, Alquiler y venta de videos, servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile.		C-9,14-A		1x120 m2	1x200 m2
	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C-14 A	1x120 m2	1x200 m2

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

1. Según condiciones que establezca la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con requisitos

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente.
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.
14 A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
21. Acceso sobre vía diferente a la principal.

NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos

Estacionamientos para vivienda.

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

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

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

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

Escalas urbana y zonal

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

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

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

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

Respecto a las exigencias de estacionamientos, deben tenerse en cuenta las condiciones del parágrafo 3°

Parágrafo 1°. De conformidad con lo señalado en el numeral 3.1. del artículo 3° de esta Resolución, para el área de los predios 9, 10, 11, 12 y 13 de la manzana 4 y 21 y 21 A de la manzana 5, afectada por la Estructura Ecológica Principal , no es viable desarrollar un uso urbano diferente al indicado en el artículo 54 del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*

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

Parágrafo 3°: Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

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

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

7.2. Exigencia. Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

800 m^2 de área construida y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en las proporciones y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

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

7.3. Destinación.

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

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

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

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

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

D	Dos pisos con dos placas de concreto y/o adicionalmente un tercer piso con cubierta liviana.
E	Tres o más pisos con tres o más placas de concreto.

8.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público

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

8.3. Alturas. Con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 las alturas permitidas para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la UPZ n.°. 28 –El Rincón – para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbano que hace parte integral de la presente Resolución.

De conformidad con el artículo 19 del Decreto 080 de 2016, en la Modalidad complementaria del tratamiento de mejoramiento integral, se establece que las edificaciones para vivienda permitidas serán únicamente las del tipo C, indicadas en el cuadro contenido en el numeral 1 del artículo precedente.

Para los predios localizados sobre las Calles 130 B y 130 D, así se hayan identificado viviendas con 4 y 5 pisos de altura, de conformidad con la norma del Decreto 080/16 no es posible la asignación de más de tres pisos de altura, por los anchos de vías con que cuenta

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

el desarrollo inferiores a 12 metros de ancho, por las dimensiones de sus predios inferiores a 120 metros cuadrados y por la proximidad de las lineas de energia en las edificaciones.

Con respecto a los predios localizados sobre el corredor de movilidad local a pesar de que no existen predios con áreas superiores a 120 m2, su frente sobre sobre corredor de movilidad local permite una altura de hasta 5 pisos.

Las alturas permitidas para el desarrollo son las siguientes:

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m²	Igual o mayor a 120 m² y menor a 240 m²	Mayor a 240 m²
1. Menor de 12 m.	3 pisos	3 pisos	3 pisos
2. Igual o mayor a 12 metros	3 pisos	5 pisos	
Nota1. Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5m desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas. **Nota 2.** El índice de ocupación para las edificaciones en predios que superen 240 m², puede ser máximo de 0.70 sobre área del lote.			

8.4. Patios. El área mínima de los patios para vivienda unifamiliar o bifamiliar se determinará según la etapa de desarrollo constructivo en que se encuentren los predios al momento de solicitar la respectiva licencia, así:

TIPO	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120 m²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m² con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m², con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.
B	Predios con áreas menores a 120 m²	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m²	
C	Predios con áreas menores a 120 m²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m² con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m², con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

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

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

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

8.7 Sismo Resistencia. Se deberá dar cumplimiento al reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, adoptado mediante el Decreto 926 de 19 de marzo de 2010, modificado por los Decretos 2525 del 13 de julio de 2010, 092 del 17 de enero de 2011, 340 del 13 de febrero de 2012, 945 del 5 de junio de 2017, 2113 del 25 de noviembre de 2019 y Decreto 1711 del 13 de diciembre de 2021; así como el Decreto Distrital 523 de 2010.

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

Artículo 9°. Normas arquitectónicas.

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

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

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

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

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

- Frente mínimo: 4,50 metros.
- Área mínima: 54 metros cuadrados.

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

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

9.4 Sótanos y semisótanos. No se permiten.

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

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

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

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

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

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

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

11.2. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas. La comunidad deberá cumplir con los requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, así como cancelar los derechos de conexión a las redes por parte de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.

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

Área Total desarrollo	Suelo Protección	Área neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	N.° lotes
14970.76 m^2	470.53 m^2	14500.23 m^2	3625.05 m^2 (25%)	0.0 m^2	3625.05 m^2 (25%)	142

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

11.4 Acta de recibo o de toma de posesión de las zonas de cesión destinadas al uso público. La incorporación de las áreas de cesión destinadas al uso público al inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, delimitadas en el Plano n.° S561/4/-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 –

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

DADEP; o en su defecto mediante acta de toma de posesión levantada por el Distrito en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, en concordancia con el artículo 42 del Decreto Distrital 072 de 2023.

11.5 Anotación en los folios de matrícula inmobiliaria. El titular y la comunidad deberán adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

Parágrafo. El Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano n.° S561/4/-10, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO V
APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 12°. -Participación en la plusvalía: En concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital 399 de 2004 reglamentario de la UPZ n.° 28 El Rincón y teniendo en cuenta que el desarrollo se encuentra en un sector normativo de la UPZ con tratamiento de mejoramiento integral modalidad complementaria, no se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo *"Villas del Diamante"*.

A su vez, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017 que compila las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en el Distrito Capital, las áreas clasificadas en Tratamiento de Mejoramiento Integral no configuran hecho generador de participación en plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por lo anterior la presente resolución no configura hecho generador del mencionado tributo.

CAPÍTULO VI
ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 13°. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo *"Villas del Diamante"* se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

13.1. Mejoramiento de la infraestructura vial. Es responsabilidad de la entidad competente incluir el desarrollo objeto de este reconocimiento en la programación de la

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

pavimentación de las vías del desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

13.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos. Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, incluir el desarrollo objeto de la presente resolución en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, 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.

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

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, el desarrollo *"Villas del Diamante"* presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 3625.05 m^2.Por tanto, se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit.

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

13.4 Acciones de control urbano. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 de la Ley 1801 de 2016 que reglamentan los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, respectivamente, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Suba, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

13.5. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano n.° S561/4/-10 del desarrollo *"Villas del Diamante"*, en concordancia con el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

13.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -DIGER: Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en los Conceptos Técnicos n.° CT-8923 del 10 de noviembre de 2021, Adenda n.° 1 al Concepto Técnico n.° CT-8524 del 14 de enero 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 la ejecución de las mismas.

CAPÍTULO VII
DISPOSICIONES VARIAS

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

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

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

Parágrafo 1. Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, según sea aplicable, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, en sus diferentes modalidades, ante las autoridades competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 265 de 2020, o el que lo modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo 2. Las normas urbanísticas sobre usos, edificabilidad, tratamiento y demás necesarias para la resolución de solicitudes de reconocimiento y/o licenciamiento urbanístico contenidas en la presente resolución, tendrán una vigencia de tres (3) años a partir de la ejecutoria de este acto administrativo, salvo que el interesado manifieste ante el Curador Urbano su voluntad expresa de acogerse a las disposiciones del Decreto Distrital

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

555 de 2021 dentro de este período de tiempo. Una vez vencido el término indicado, las normas urbanísticas aplicables serán las contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su reglamentación o la normas que lo modifique, adicione o sustituya.

Las demás disposiciones de la presente resolución se mantendrán vigentes en las mismas condiciones salvo que sean modificadas por disposiciones normativas de superior jerarquía.

Artículo 15°. Alcance de la legalización. La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo. Sus efectos inciden únicamente en el derecho público; es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

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

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

Artículo 16°. Notificación, comunicación y publicación. La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT, al responsable del trámite a los señores Ruby Stella Gacharna López, Jorge Enrique Gacharna López, Mauricio Gacharna López, María Magnolia Gacharna López, Juan Manuel Gacharna López, César Augusto Gacharna López Luz Mery Gacharna López e Irma Victoria Gacharna Forero y a todas 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 Suba y a la Inspección de Policía de la localidad de Suba.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 y se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación.

www.sdp.gov.co

"Por la cual se legaliza el Desarrollo "Villas del Diamante", ubicado en la localidad n.° 11 Suba, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.° S561/4/-10 y se dictan otras disposiciones"

Artículo 17°. Vigencia y recursos. La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito 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., 22 DIC 2023

FELIPE JIMÉNEZ ÁNGEL
Secretario Distrital de Planeación

Revisión Técnica: Margarita Rosa Caicedo Velásquez– Subsecretaria de Planeación Territorial.
Tatiana Valencia Salazar – Directora de Desarrollo del Suelo.
Dayana Esperanza Higuera Cantor. Subdirectora de Mejoramiento Integral
Revisión Jurídica: Germán Alexander Aranguren Amaya -Subsecretario Jurídico.
Deisi Lorena Pardo Peña - Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Adriana Silva Ordóñez– P.E. – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Leonardo Andrés Santana Caballero – Abogado Contratista SMI-SDP
Andrea Niño González – Contratista – Subsecretaría Jurídica
Proyectó: Juan Carlos Guerrero Africani. Arquitecto- Subdirección de Mejoramiento Integral

www.sdp.gov.co