

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

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

CONSIDERANDO:

1. Marco normativo aplicable y competencia

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

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

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Que la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo “Govarova II” fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado n.º 1-2018-70551 del 3 de diciembre de 2018, en consecuencia, le son aplicables las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada en el Decreto Nacional 149 de 2020.

Que el Decreto Nacional 1203 de 2017, modificadorio del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, suprimió la fecha límite del 27 de junio de 2003 como requisito para adelantar el proceso de legalización de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés 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 a los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por el Decreto Distrital 476 de 2015 y dado que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 20 de agosto de 2019, la presente actuación se rige por dichas disposiciones.

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

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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 “Govarova II” cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat del 15 de febrero de 2018; por tanto, queda cobijado por lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018.

Que a la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, se le asignó la función de “Coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o improbación”.

Que los literales g) y h) del artículo 19 del Decreto Distrital 432 de 2022 le asignan a la Subdirección de Mejoramiento Integral, antes Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Subsecretaría de Planeación Territorial, entre otras, las siguientes funciones: “(...) g) Adelantar el proceso de adopción de legalización y formalización urbanística, 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 “GOVAROVA II”

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.º 1-2018-70551 del 3 de diciembre de 2018 allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “Govarova II” ubicado en la localidad Rafael Uribe Uribe.

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:

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 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 Aerofotografía n.º 86 del vuelo SAV - 415 del 6 de febrero de 1998, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “Govarova II” en dicha fecha.
- 2.3 Acta suscrita el 22 de octubre de 2018, en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “Govarova II”.
- 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 15 de febrero de 2018 y 3 de mayo de 2019, respectivamente, concluyendo que el Desarrollo “Govarova II” presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100 %.

Que una vez analizada la documentación allegada por la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Planeación Territorial, encontró procedente dar inicio al proceso de legalización del desarrollo “Govarova II”, en consecuencia, expidió el Auto del 20 de agosto de 2019.

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

NOMBRE PROPIETARIOS	INSTRUMENTO	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA
EDUARDO MORALES GÓMEZ	Escritura Pública de adjudicación de liquidación de comunidad No. 5443 del 8 de octubre de 1976 de la Notaria 4 del Círculo de Bogotá.	50S - 392438

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

NOMBRE PROPIETARIOS	INSTRUMENTO	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA
MORALES HENAO Y CIA. S. EN C	Escritura Pública de compraventa parcial 5944 del 2 de diciembre de 1982 de la Notaria 6 del Círculo de Bogotá	50S - 692955

3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados

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

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado N.º de guía	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia	Notas de Entrega
2-2022- 106870 08/10/2022	82995751.	Sociedad Morales Henao y Cía. S, En C.	Carrera 12 A No. 78 - 74	Destinatario desconocido

En cuanto al señor Eduardo Morales Gómez, no fue posible citarlo en su calidad de propietario del terreno de mayor extensión, teniendo en cuenta que no se registra dirección alguna en el expediente.

Que a su vez, la Secretaría Distrital de Planeación comunicó a los terceros determinados e indeterminados que tuvieran interés en la actuación administrativa o pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante publicación de un aviso en el diario “El Nuevo Siglo”, el día 26 de agosto de 2019. En dicha publicación, se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que se fijó un aviso de comunicación en la cartelera interna de la entidad, por el término de diez (10) días hábiles entre el 1 al 16 de octubre de 2019, en el cual se informó a los propietarios de mayor extensión del desarrollo y demás personas que tengan interés en la actuación o que puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso. En esta comunicación se indicó la forma en que deberían hacerse parte dentro del mismo para actuar en el proceso de legalización.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n.º 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.º. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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

4. Conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios.

4.1. Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

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

Desarrollo Govarova II	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
EAAB – ESP. Concepto Técnico N.º 1-2022-74668 Fecha: 21 de junio de 2022	la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediante oficio con radicado n.º 1-2022-74668 del 21 de junio de 2022, señala que teniendo en cuenta la solicitud presentada relacionada con la actualización del concepto remitido mediante oficio 3431003-2018-1308 del 2 de noviembre de 2018 y teniendo en cuenta que el plano anexo, no presenta modificaciones para el concepto emitido, una vez revisada la información, la misma no cambia en modo, tiempo y lugar por lo que se permite actualizar la información sobre la Viabilidad de la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para el desarrollo “Govarova II de la Localidad 18 de Rafael Uribe” en los siguiente términos: <i>“• El Acueducto ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado concluyendo que es VIABLE para todos los predios que conforman el desarrollo. Para la operación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, se deberá garantizar corredores libres cuyos anchos mínimos se definen en las normas del Acueducto de Bogotá NS-139. Los anchos libres del derecho de vía propuesto tienen por objeto el acceso para la construcción e ingreso de equipo y/o funcionarios para el</i>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Desarrollo Govarova II			
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios			
<p><i>mantenimiento y operación general de las líneas de acueducto y alcantarillado, los anchos libres del derecho de vía son los siguientes:</i> REQUISITOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL ANCHO MINIMO DEL DERECHO DE VÍA EN REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARRILADO NS-139. <i>Tabla 1. Ancho de para áreas libres propuesto para actividades y mantenimiento de tuberías</i></p>			
DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgada)	PROFUNDIDAD NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (corredor libre – m)
6<16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7
<ul style="list-style-type: none"> • El ancho mencionado es un valor mínimo establecido con base en consideraciones constructivas y de mantenimiento bajo aspectos geotécnicos y estructurales, para algunas aplicaciones (diámetros de redes menores a 16”) y a juicio de la empresa podrá permitirse una excentricidad de la distancia libre del corredor con relación a un lado del eje de la tubería manteniéndose el ancho total exigido, situación que debe aplicar especialmente para los callejones solicitados en la presente regularización. • La Secretaría Distrital de Planeación debe realizar la consulta ante la Secretaría Ambiental como ente competente, acerca de la existencia de cuerpos de agua, que no cuenten con la respectiva delimitación de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental con el fin de incorporarlas en el desarrollo GOVAROVA II teniendo en cuenta las normas ambientales respectivas en virtud del artículo 76 parágrafo 2 del Decreto 190 de 2004 respetando las delimitaciones establecidas para zonas de manejo ambiental. • Las afectaciones viales serán definidas por la SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN – S.D.P. 			

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Desarrollo Govarova II	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>No tienen posibilidad de servicios aquellos predios que se encuentren en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE, transformado en Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER, por Resolución 546 de 2013, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT y en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, además concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas.</i> • <i>Las obras de mitigación de riesgo se deben ejecutar previamente a la construcción de los inmuebles que se encuentren afectados en zonas de alto y medio riesgo, de acuerdo a los términos de referencia establecidos por el FOPAE-IDIGER para la elaboración de estudios detallados de mitigación de riesgo.</i> • <i>Igualmente, se precisa aclarar que esta viabilidad de redes se expide única y exclusivamente para el Desarrollo GOVAROVA II, los predios de mayor extensión sin desarrollar deberán solicitar la Disponibilidad de Servicios acorde a la Resolución 0755 de 2014.</i> • <i>Es importante dejar en claro, que, para la prestación del servicio de alcantarillado, los usuarios deberán adecuar sus instalaciones hidrosanitarias internas en concordancia con lo estipulado en el CONTRATO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO que en su cláusula 13, numerales 6, 20 y en la Cláusula 57, ANEXO TÉCNICO se expresa “(...) El usuario deberá mantener despejada y limpia la cajilla del medidor y la caja de desagüe domiciliario (...)” y que (...) Cada sistema (de alcantarillado) deberá contar con cajas de inspección independientes, con sus tapas removibles (...)”, Instalar, mantener y operar... así como los equipos eyectores de aguas servidas cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red”.</i> <p><i>Igualmente, es importante tener en cuenta las notas que se describen a continuación:</i></p>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Desarrollo Govarova II	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
	<p><u>Notas:</u> (...)</p> <p>2. Está disponibilidad de servicio queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zonas de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico o alguna restricción de índole ambiental, de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE) hoy IDIGER, en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá y concepto favorable del DAMA hoy (SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE) SDA en los predios con rondas hidráulicas.</p> <p>3. La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de tres (3) años a partir de la fecha de su expedición.</p> <p>4. Para la aprobación de los diseños de Redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante Resolución por parte de la SDP.</p> <p>5. No se dará servicio a los predios que algún motivo resulten afectados en la Resolución de Legalización, expedida por la SDP.</p>
<p>CODENSA Oficio N.º 07187538 Fecha: 6 de noviembre de 2018</p>	<p>Mediante oficio N.º 07187538 del 6 de noviembre de 2018 CODENSA emitió concepto para el desarrollo informando que: “(…) se verificó, analizó y se confrontó con los datos geo referenciados del sistema de área de Información Técnica de la Compañía determinando que el desarrollo mencionado, NO presenta afectación por líneas de alta tensión (115 ni 57,5 Kv) de Enel Codensa. Dado lo anterior Enel Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector”</p>
<p>ETB Oficio No. ECRGC- EOI 1765 2018 Fecha:</p>	<p>Mediante oficio No. ECRGC-EOI 1765 2018 del 30 de octubre de 2018, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., indica lo siguiente para el desarrollo:</p>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Desarrollo Govarova II	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
30 de octubre de 2018	<p><i>“(…) Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.</i></p> <p><i>Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST).</i></p> <p><i>El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de Julio de 2018.</i></p> <p><i>ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación del Distrito Capital.</i></p> <p><i>La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso.”</i></p>
GAS NATURAL Oficio No. 10150224-	<p>Mediante oficio No. 10150224-802-2018 del 25 de octubre de 2018 la empresa GAS NATURAL S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “Govarova II”:</p> <p><i>“(…)Gas Natural S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área</i></p>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Desarrollo Govarova II																															
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios																															
802-2018 Fecha: 25 de octubre de 2018	<p><i>urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes para el desarrollo relacionado a continuación y que es objeto del proceso de legalización urbanística de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</i></p> <p>En la Tabla 2 “Viabilidad Técnica del Servicio para la Legalización de Barrios”, adjunta al oficio No. 10150224-802-2018 de 25 de octubre de 2018 se reporta la siguiente información:</p>																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>UPZ</th> <th>No</th> <th>LOCALIDAD</th> <th>No.</th> <th>Desarrollo</th> <th>Redes Acero</th> <th>Redes polietileno</th> <th>CONCEPTO</th> </tr> <tr> <th>NOMBRE</th> <th></th> <th>NOMBRE</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MARRUECOS</td> <td>54</td> <td>RAFAEL URIBE URIBE</td> <td>18</td> <td>GOVAROVA II</td> <td>*****</td> <td>3/4"</td> <td>VIABLE</td> </tr> </tbody> </table>		UPZ	No	LOCALIDAD	No.	Desarrollo	Redes Acero	Redes polietileno	CONCEPTO	NOMBRE		NOMBRE						MARRUECOS	54	RAFAEL URIBE URIBE	18	GOVAROVA II	*****	3/4"	VIABLE						
UPZ	No	LOCALIDAD	No.	Desarrollo	Redes Acero	Redes polietileno	CONCEPTO																								
NOMBRE		NOMBRE																													
MARRUECOS	54	RAFAEL URIBE URIBE	18	GOVAROVA II	*****	3/4"	VIABLE																								
<p><i>El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar para el diseño, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P, de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.</i></p> <p><i>Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P. en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, decreto 190 de 2004).</i></p>																															

02 MAY 2023

Continuación de la Resolución No. 0937 DE _____ Pág. 12 de 43

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Desarrollo Govarova II	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
	<p><i>Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.</i></p> <p><i>El presente certificado (...) se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m³/h por unidad de vivienda.”</i></p>

4.2. Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER- allegó el concepto técnico No. CT-8492 del 27 de noviembre de 2018, en el cual concluyó para el desarrollo “Govarova II” lo siguiente: “(...) se encuentra localizado en una zona categorizada en riesgo bajo por movimientos en masa”. Sin embargo, todos los predios que conforman el asentamiento y las entidades públicas deberán dar cumplimiento a las siguientes recomendaciones:

“CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

(...) El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, encontrando que desde el punto de vista de riesgo se considera factible la legalización de todo el desarrollo. 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.

Las recomendaciones consignadas deben ser acatadas por las diferentes entidades responsables en el menor tiempo posible dentro del proceso de mejoramiento integral de barrios, sobre los espacios legalizados y una vez formalizada la cesión del espacio público al Distrito Capital.

Todos los predios del desarrollo Govarova II, deben acoger por parte de los propietarios, la normatividad vigente, en cuanto a trámite de las licencias de construcción o de reconocimiento, en particular lo correspondiente a diseños estructurales y estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 - Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-

Continuación de la Resolución No. 0937 DE 02 MAY 2023 Pág. 13 de 43

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

10) o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente, se debe tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local en ejercicio de sus facultades de control urbano.

El desarrollo Govarova II de la localidad de Rafael Uribe Uribe se encuentra localizado en una zona categorizada en amenaza baja por movimientos en masa, tal como se presenta en el Anexo 1 (Mapa de Amenaza), la vulnerabilidad de las edificaciones es baja (Anexo 2). Los predios construidos dentro del desarrollo se encuentran en una zona categorizada en riesgo bajo por movimientos en masa, tal como se presenta en el Anexo 3 (Mapa de Riesgo).

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 realizar el seguimiento y monitoreo de los procesos morfoodinámicos en el costado posterior del desarrollo fuera del, que si bien no hacen parte del polígono, en el momento de presentarse un evento, puede llegar a afectar localmente a los predios 5 y 6 por flujo de material.

Se recomienda a la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe en el marco de lo señalado en el numeral 9º artículo 86 de Decreto 1421 de 1993, lo normado en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017, artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017, realizar desde de sus competencias el correspondiente control urbanístico.

OBSERVACIONES

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n.º 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.º. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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

El alcance del concepto técnico emitido por el IDIGER en cumplimiento de sus funciones, da como resultado una zonificación de amenaza y riesgo para el desarrollo Govarova II, pero no emiten un juicio de causalidad, toda vez que las verificaciones se realizan a través de inspecciones visuales, con las limitaciones propias de este tipo de actuaciones, que en todo caso están orientadas a identificar la posibilidad de la ocurrencia de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas.

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

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante Oficio n.º 2021EE17144 del 9 de diciembre de 2021, confirmó la vigencia del concepto técnico n.º CT-8492 del 27 de noviembre de 2018, en los siguientes términos: “(...) Una vez adelantada la consulta, se pudo establecer que NO existen documentos posteriores al pronunciamiento realizado por parte del Instituto, lo que nos lleva a la conclusión que los referidos conceptos técnicos continúan vigentes y, por lo tanto, se considera pertinente continuar con el respectivo trámite de los procesos de legalización y regularización.”

4.3. Otros pronunciamientos.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

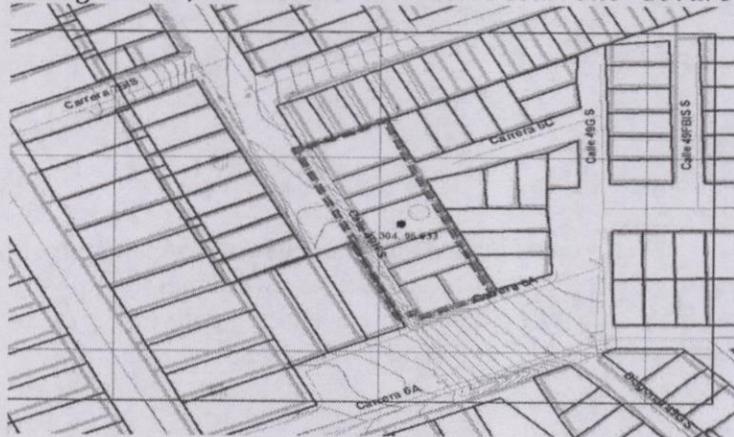
Que la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA, mediante oficio n° 2018EE257119 del 1 de noviembre de 2018, concluye para el desarrollo “Govarova II” que: “(...)no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya suelo de protección como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su Legalización.”

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística mediante oficio n.º 2-2018-76384 del 13 de diciembre de 2018, señala que “(...) el plano así como al archivo magnético (en formato dwg) del desarrollo GOVAROVA II, son aceptables y pueden continuar con el trámite”.

Que la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos mediante memorando n.º 3-2019-08492 del 12 de abril de 2019 adelantó el estudio vial al plano de loteo del desarrollo “Govarova II”, en el cual informó lo siguiente:

“A. ESTUDIO VIAL GOVAROVA

Bajo las anteriores consideraciones y las que se relacionan en los literales subsiguientes, el estudio vial del Desarrollo Govarova es el siguiente:



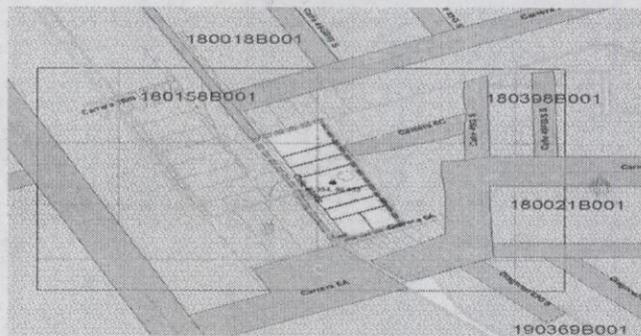
- **CARRERA 6C:** Peatonal de 6 metros entre líneas de demarcación. Contenida totalmente en el plano US14/4-8.
- **CALLE 49H Sur frente a los lotes 5 a 8 del Desarrollo en estudio:** Vía local, tipo V-8 de mínimo de 10 metros entre líneas de demarcación.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Paramentada con los lotes vectorizados de los planos US79/4 y RU2/4-01 y con los lotes 5 a 8 del desarrollo en estudio.

B. CONSIDERACIONES GENERALES

1. De acuerdo con la BDGC, el desarrollo en estudio limita de la siguiente manera: -
 - Por los costados norte y oriental: Con el plano US14/4-8 (Llave plano 180021B).
 - Por el costado sur: Con los planos RU2/4-01 (Llave plano 180158B) y US14/4 (Llave plano 1180025B)
 - Por el costado occidental: Con el plano US79/4 (Llave plano 180018B)



2. El estudio vial se realizó bajo las condiciones de posicionamiento y desplazamiento de los lotes vectorizados³ y de lotes catastrales⁴ y bajo las diferencias entre el loteo catastral y el loteo del levantamiento topográfico, existentes a la fecha en la BDGC de la SDP, las cuales se muestran a continuación:
- 3.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”



(...)

C. ASPECTOS GENERALES

1. La BDGC evidencia las siguientes sobreposiciones. Se sugiere coordinar el tema con la DICE, con el fin de establecer si se requieren ajustes en el estudio vial, producto de dicha revisión.

- Costado oriental del Desarrollo en estudio, con la llave plano 180021B (Lotes 1 y 2 del Desarrollo en estudio, superpuestos con el parqueadero del plano US14/4-8).

- Costado sur: Entre las llave plano 180158B y 180018B (Sobreposición en zona vial del presente estudio: Calle 49H Sur).

NOTA: Las vías del plano RU2/4-01 (Llave plano 180158B) no se encuentran vectorizadas en la BDGC, aspecto que se sugiere incluir en la revisión de la DICE”

Que teniendo en cuenta lo señalado precedentemente por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, mediante memorando radicado el 9 de diciembre de 2019- Proceso 1541833, solicitó a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, un pronunciamiento contentivo de su valoración al respecto.

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística mediante memorando n°. 3-2019-28998 del 12 de diciembre de 2019, señala que “(...) Una vez revisado cartográficamente el caso, se encontró que el desarrollo Govarova II Sector, tiene sobreposición únicamente por el costado sur del desarrollo con el plano “Rincón de los Molinos” identificado con No. US14/4-8 y llave plano 180021B001. No obstante, esa sobreposición es insalvable, por los aspectos que se mencionan (...) En concepto de esta dependencia, ese aparente traslazo no podría

Continuación de la Resolución No. 0937 DE 2 MAY 2023 Pág. 18 de 43

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

interrumpir el proceso de legalización, por cuanto se considera que obedece a aspectos técnicos de levantamiento, georreferenciación, dibujo, materiales y efectos ya señalados sobre el plano US14/4-8 del desarrollo Rincón de los Molinos. Así mismo, ello no implica que debemos modificar el plano presentado (Govarova II Sector. Finalmente establece que “Esta dependencia es idónea y facultada para emitir sus conceptos técnicos y por tanto ratifica el CONCEPTO CARTOGRÁFICO FAVORABLE del plano del desarrollo Govarova II”.

Que en consecuencia, la entonces Dirección de Mejoramiento Integral de Barrios – DLMIB – revisó la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – y estableció que el área del desarrollo “Govarova II”, no forma parte de ningún proyecto o plano urbanístico adoptado mediante acto administrativo correspondiente.

Que la Dirección de Cartografía mediante memorando n.º 3-2022-37137 del 9 de noviembre de 2022 señaló que “Una vez verificada la información que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa de La Entidad – BDGC, así como el plano CU2.1 (Estructura Ecológica Principal) del Decreto Distrital 555 de diciembre 2021, contra el plano del desarrollo en referencia, se constató que éste no “afecta” componentes de la Estructura Ecológica Principal.”

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

5.1. Norma urbanística aplicable.

Que por su localización el desarrollo “Govarova II” 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 No. **54, Marruecos**, reglamentada por el Decreto Distrital 406 de 2004.

Que mediante el Decreto Distrital 406 de 2004, complementado por el Decreto Distrital 482 de 2007, se adoptaron las Planchas n.ºs 1 de 4 “Plano de Estructura Básica”, 2 de 4 “Fichas y plano de usos permitidos”, 3 de 4 “Plano de Plusvalía” y 4 de 4 “Ficha y Plano de edificabilidad”, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Que según la Plancha n.º 2 de 4 “plano de usos permitidos” de la UPZ 54 Marruecos El desarrollo “Govarova II”, se clasifica en el sector 5, Área de Actividad “Residencial” Zona de Comercio y Servicio, Tratamiento consolidación urbanística.

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

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

Que en la visita a terreno y en el estudio urbanístico realizado por la 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, se pudo constatar que el desarrollo “Govarova II” presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad de 218,99 M2. Por ello, dicho desarrollo requiere completar y/o corregir deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público y las infraestructuras locales.

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 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 y formular propuestas acordes con la realidad del territorio y el ordenamiento jurídico vigente.

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

5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía.

Que en consonancia con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 406 de 2004 reglamentario de la UPZ 54 Marruecos, y dado que el desarrollo “Govarova II” (i) no se encuentra ubicado frente a un eje de la Malla Vial Arterial MVA, (ii) ni en un Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante, la presente resolución no configura hecho generador de plusvalía por asignación de usos más rentables.

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

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

5.3. Estudio urbanístico final

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, realizó un taller informativo con la comunidad en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final, según consta en acta de fecha del día 20 de agosto de 2019. En este taller, de manera verbal, se atendieron las inquietudes planteadas por la comunidad.

Que a su vez, entre los días 21 de agosto y 4 de septiembre de 2019 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el lugar, fecha y el horario de consulta del estudio urbanístico final del desarrollo “*Govarova II*”, término durante el cual, no se recibieron observaciones o aclaraciones.

6. Publicación y participación ciudadana

Que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en el portal único de proyectos de actos administrativos - LEGALBOG del 27 de marzo al 3 de abril de 2023, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, plazo dentro del cual no se presentaron observaciones por parte de los ciudadanos.

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

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

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 estableció en su artículo 596 el régimen de transición aplicable a los trámites de legalización, regularización y formalización, según el cual dichas

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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 “Govarova II” fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado bajo el n.º 1-2018-70551 del 3 de diciembre de 2018, da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

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

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

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

ambiental. De esta manera, el ordenamiento territorial determina y se articula con las funciones policivas de los alcaldes y de los gobernadores.

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

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

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

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, se encontró viable la legalización del desarrollo “Govarova II” de la Localidad Rafael Uribe Uribe.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n.º 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n.º RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Legalización del desarrollo y aprobación del plano. Legalizar el desarrollo “Govarova II”, ubicado en la Localidad n.º 18 Rafael Uribe Uribe y adoptar el Plano n.º RU 19/4-01, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m ²)	% del desarrollo
ÁREA BRUTA	875,95	100%
ÁREA ÚTIL	731,84	83,55%
ÁREA DE CESIÓN	144,11	16,45%
N.º MANZANAS	1	
N.º PREDIOS	8	

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Cartografía, que efectúe la incorporación del Plano n.º RU 19/4-01 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.

02 MAY 2023

Continuación de la Resolución No. 0937 DE _____ Pág. 25 de 43

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 2. Estructura Básica. Se encuentra identificada en la Plancha 1 de 3 “Plano de Estructura Básica” del Decreto Distrital 406 de 2004, en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial.

Artículo 3. Suelo de protección. En el área delimitada del desarrollo “Govarova II” se identificó lo siguiente en relación con el suelo de protección:

3.1. Estructura Ecológica Principal. En el área delimitada del desarrollo “Govarova II” no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico ambiental remitido por la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA oficio n.º 2018EE2571 del 1 de noviembre de 2018.

3.2. Zonas de Alto Riesgo no Mitigable. De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER –, mediante el oficio 2021EE17144 del 9 de diciembre de 2021 y el Concepto Técnico n.º CT-8492 del 27 de noviembre de 2018, se concluyó que el área donde se localiza el desarrollo “Govarova II”, desde el punto de vista de riesgos, se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo.

Los predios que conforman el desarrollo “Govarova II” y las entidades públicas respectivas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el mencionado concepto técnico.

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

4.1.1 Malla Vial Local. El trazado de la malla vial local se encuentra señalado en el Plano n° RU 19/4-01, constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ n°. 54 Marruecos, cuya área total corresponde a 144,11 m².

4.2. Sistema de espacio público construido.

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

En el desarrollo “*Govarova II*” la localización de las áreas de cesión al Distrito se identifican en el plano n°. RU 19/4-01 que forma parte integral del presente acto administrativo.

4.2.2 Parques y espacios peatonales. El desarrollo “*Govarova II*” cuenta con 144,11 m² correspondientes a las áreas de cesión para la malla vial local. Adicionalmente, este desarrollo no posee áreas de cesión para zonas verdes (parques).

4.3. Sistemas generales de servicios públicos. Para efectos de la presente resolución se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, Codensa, ETB y Gas Natural, para la prestación de los servicios públicos domiciliarios en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo “*Govarova II*” de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, los cuales hacen parte integral del presente acto administrativo.

Parágrafo. De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en el oficio de la EAAB-ESP N.º 1-2022-74668 del 21 de junio de 2022. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos definidos en el mencionado concepto.

CAPÍTULO III

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 5°. Zonificación y Tratamiento. La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “Govarova II” son los siguientes:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA APLICABLE
Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	Desarrollo Govarova II	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto Distrital No. 406 del 23 de diciembre de 2004, complementado por el Decreto Distrital 482 de 2007, reglamentario de la UPZ 54 Marruecos.

Artículo 6°. Usos y estacionamientos. El régimen de usos para el desarrollo “Govarova II”, es el que se describe en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas correspondientes.

Así mismo, con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 los usos planteados para el desarrollo obedecen no sólo a la normatividad urbanística prevista por la Unidad de Planeamiento Zonal No. 54 Marruecos 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. del presente artículo.

6.1. Los usos permitidos para el desarrollo son:

Uso principal:

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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

Usos complementarios:

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
COMERCIO						
TIENDAS de barrio y locales con un área no mayor a 60m ²	Escala VECINAL B: Actividad Económica limitada de comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarías, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, y misceláneas.			C 9, 14A	—	—
SERVICIOS PERSONALES						
SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas, rápidas, casa de banquetes.		C 9, 14A		1x120m ²	1x120m ²
SERVICIOS PROFESIONALES técnicos especializados	Actividad económica limitada en servicios. Peluquería, sala de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorería, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadoras,			C 9, 14A	—	—

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 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
COMERCIO						
	marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.					
Servicios de COMUNICACIÓN y entretenimiento masivo.	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos, de habilidad, y destreza de pequeño formato, internet.			C 14A	—	—

● *Uso no permitido en la referida escala.

----- No exigencia de estacionamientos

Usos restringidos:

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urban a	Zonal	Vecina l	Privados	Visitantes
SERVICIOS PERSONALES						
Servicios de parqueadero	Estacionamientos en superficie.	R 8,12,15, 21, 22			—	—
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO						
Servicios TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Actividad Económica Restringida. Talleres de ornamentación,		R 1, 9, 15, 22		1 x 100 m ²	1 x 200 m ²

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

	marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería.				
INDUSTRIAL					
INDUSTRIA			R 1, 14A, 22	1x120m ² de construcción	1x300m ² de construcción

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

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

- | |
|--|
| 1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy SDP) de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (hoy SDA). |
| 8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro. |
| 9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso. |
| 12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. |
| 14 A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m ² de construcción. |
| 15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia. |
| 21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial. |
| 22. Sobre vía vehicular. |

NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos
Estacionamientos para vivienda.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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	1 x 15 viviendas

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

Estacionamientos para comercio de escala vecinal B: En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre las áreas de ventas, después de 60 m², sobre el área que se exceda dicho metraje.

Estacionamientos para servicios personales y del alto impacto de 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.

Estacionamientos 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 m², sobre el área que exceda dicho metraje.

Parágrafo 1: Los usos dotacionales que se ubiquen en el desarrollo, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 120 de 2018 “Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones” o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo 2: 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 residencial no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la construcción en el uso y/o construcción neta, definida en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

7.2. Exigencia. Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m² de área construida y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes; deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en las proporciones y con la destinación que se señala a continuación.

Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables:	- Hasta 150 viviendas: 6 m ² por cada unidad de vivienda. - 150 o más viviendas: 8.5 m ² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP:	10 m ² por cada 80 m ² de construcción neta en vivienda.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

3. Para usos diferentes a vivienda:	10 ² por cada 120 m ² 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 dispuesto en el Decreto Distrital 080 de 2016, así:

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

8.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público

<p>Voladizo</p>	<p>-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.</p>
<p>paramento</p>	<p>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.</p>

8.3. Alturas. Con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 las alturas permitidas para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la UPZ n.º 54 Marruecos 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 se evidencian en el estudio urbanístico que hace parte integral de la presente Resolución.

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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

TIPO	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6 m ² con un lado no menor de 2 metros a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6 m ² , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2 metros.
B	Predios con áreas menores a 120 m ²	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	
C	Predios con áreas menores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6 m ² con un lado no menor de 2 metros a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6 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 metros.
D	Predios con áreas menores a 120 m ²	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6 m ² , con un lado no menor de 2 metros, diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6 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 metros.
E	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	El lado mínimo de los patios debe ser equivalente un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

Continuación de la Resolución No. 0937 DE 02 MAY 2023 Pág. 36 de 43

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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

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

8.7 Sismo Resistencia. Se deberá dar cumplimiento al reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 del 2010 y modificado por los Decretos 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, Decreto Nacional 945 de 2017, 1711 de 2021 y Decreto Distrital 523 de 2010 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

8.8 Lineamientos de Ruido. Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida son los establecidos en la UPZ n°. 54 Marruecos o en la normativa vigente que regula la materia.

Artículo 9°. Normas arquitectónicas. Se determinan como normas arquitectónicas las siguientes:

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

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

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

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

Continuación de la Resolución No. 0937 DE 02 MAY 2023 Pág. 37 de 43

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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

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

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

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 en materia de uso, de sismo resistencia y demás normas nacionales y distritales aplicables a la materia.

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

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

Continuación de la Resolución No. 0937 DE _____ Pág. 38 de 43

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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 estas.

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 del desarrollo	Suelo de Protección	Área neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. lotes
875,95 m ² (100%)	0,00 m ²	875,95 m ² (100%)	218,99 m ² (25%)	0 m ²	218,99 m ² (25%)	8

De conformidad con el literal h) del artículo 3 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat deberá coordinar las intervenciones de las entidades adscritas y vinculadas dentro del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios para que 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°. RU 19/4-01 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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

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

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

Parágrafo. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano n.º RU 19/4-01, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 12°. Participación en la plusvalía: Que de conformidad con lo indicado en la parte motiva de esta resolución, no configura hecho generador por asignación de usos más rentables ni por mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 13°. Acciones prioritarias: Conforme al diagnóstico del estudio urbano del desarrollo “Govarova II”, 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 pavimentación de las vías del desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

02 MAY 2023

Continuación de la Resolución No. 0937 DE _____ Pág. 40 de 43

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

Así mismo, la UPZ n°. 54 Marruecos establece el proyecto de “Consolidación de los ejes de la Malla Vial Arterial y de los Corredor de Movilidad Local” priorizando aquellos que sirvan de conectores del sector y consoliden el desarrollo.

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

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 “Govarova II” presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 218.99 m². Por tanto, se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit.

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

13.4 Acciones de control urbano. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, y 140 de la Ley 1801 de 2016, que reglamentan los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, respectivamente, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Rafael Uribe Uribe, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

13.5. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá ante Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano n.º RU 19/4-01 del desarrollo “Govarova II”, en concordancia con el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

13.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático – IDIGER. Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en el concepto técnico CT-8492 del 27 de noviembre de 2018, cuya vigencia fue confirmada mediante oficio 2021EE17144 del 9 de diciembre de 2021.

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

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

existencia de edificaciones o la licencia de construcción, en sus diferentes modalidades, ante las autoridades competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 265 de 2020, o el que lo modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo 2. Las normas urbanísticas sobre usos, edificabilidad, tratamiento y demás necesarias para la resolución de solicitudes de reconocimiento y/o licenciamiento urbanístico contenidas en la presente resolución, tendrán una vigencia de tres (3) años a partir de la ejecutoria de este acto administrativo, salvo que el interesado manifieste ante el Curador Urbano su voluntad expresa de acogerse a las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021, dentro de este período de tiempo. Una vez vencido el término indicado, las normas urbanísticas aplicables serán las contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su reglamentación o la normas que lo modifique, adicione o sustituya.

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

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

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

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

Artículo 16°. Notificación, comunicación y publicación. La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD, al responsable del trámite y a todas las personas que se hicieron parte en

02 MAY 2023

Continuación de la Resolución No. 0937 DE _____ Pág. 43 de 43

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “GOVAROVA II”, ubicado en la localidad n°. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital, se aprueba el plano n°. RU 19/4-01 y se dictan otras disposiciones”

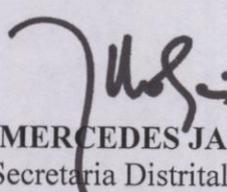
el mismo, en los términos del artículo 32 del Decreto Distrital 476 de 2015 y de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe y a la Inspección de Policía de la localidad de Rafael Uribe Uribe.

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

Artículo 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 Secretaria Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los



MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
Secretaría Distrital de Planeación

Aprobación Técnica:	Margarita Rosa Caicedo Velásquez - Subsecretaria de Planeación Territorial Gabriele Murgia - Arquitecto Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial Giovanni Perdomo Sanabria - Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial
Revisión Técnica:	Tatiana Valencia Salazar - Directora de Desarrollo del Suelo Dayana Esperanza Higuera Cantor - Subdirectora de Mejoramiento Integral Maria Constanza Flórez Mora. Abogada Contratista SDP. Abogada Contratista Subdirección de Mejoramiento Integral
Revisión Jurídica:	Diana Helen Navarro Bonett - Subsecretaria Jurídica Lorena Pardo Peña- Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos Adriana Silva Ordoñez. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos Sandra Milena Neira Sánchez. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Proyecto:	Germán Alonso Saldarriaga López. Subdirección de Mejoramiento Integral

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.