ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1798 DE 2016 07 DIC. 2016

"Por la cual se legaliza el Desarrollo LOS NARANJOS (EL CODITO), ubicado en la Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital".

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 5° del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 238 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, los artículos 11 y 30 del Decreto Distrital 476 de 2015 y los literales h), n) y ñ) del artículo 4° del Decreto Distrital 016 de 2013, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, se compilaron los artículos 122 y siguientes del Decreto Nacional 564 de 2006, relativos a la legalización urbanística de asentamientos humanos, los cuales conservan los mismos textos, motivo por el cual en el presente acto administrativo se hará referencia al mencionado Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística.

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial 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 según lo establecido en el numeral 5° del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, los barrios, asentamientos y desarrollos en general, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 237 del Acuerdo Distrital 6 de 1990 cuenten con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, esto es, el 28 de julio de 2000, podrán iniciar y concluir el proceso de legalización ante el entonces

Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD (hoy Secretaría Distrital de Planeación) bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990.

Que en cuanto al procedimiento aplicable señala el parágrafo del artículo 34 del Decreto Distrital 476 de 2015 que: *"Los desarrollos que cuenten con auto de inicio de la Secretaría Distrital de Planeación con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán su trámite bajo las normas vigentes al momento de la expedición de dicho auto"*, por lo cual, teniendo en cuenta que el Auto de Inicio del trámite de legalización para el desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"* fue emitido el 7 de marzo de 2016, esto es, con posterioridad a la expedición del citado Decreto Distrital 476 de 2015, se determina que a la presente actuación le es aplicable el procedimiento previsto en el mencionado decreto, el cual es de aplicación inmediata.

Que el artículo 34 del Decreto Distrital 476 de 2015 estableció que el trámite para que los desarrollos humanos de origen informal ubicados en cualquier suelo, que cuenten con orden de legalización expedida con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000, se resolverán con base en las normas urbanísticas contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.

Que el desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"* cuenta con orden de legalización de conformidad a lo establecido en el Decreto Distrital 483 de 1994, el cual dispuso adelantar el proceso de legalización urbanística de los desarrollos constituidos por vivienda de interés social, existentes con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, ubicados en áreas urbanas y suburbanas del Distrito Capital.

Que como prueba para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento se cuenta con la aerofotografía No. 0559 del vuelo R-1131 del 01 de octubre de 1990, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*, con anterioridad al término fijado en el Decreto Distrital 483 de 1994.

Que a 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

"Por la cual se legaliza el Desarrollo LOS NARANJOS (EL CODITO), ubicado en la Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital".

Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o su no aprobación, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales a) y b) del artículo 10° del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios la función de *"a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad"* y *"b. Elaborar la reglamentación urbanística de los desarrollos a legalizar y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y los respectivos proyectos de los actos administrativos"*.

Que en virtud de lo previsto en el articulo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que consignaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 02 de diciembre de 2008 y del 15 de septiembre de 2015, respectivamente.

Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital del Hábitat constató que el desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en concordancia con el literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat, aportó la documentación necesaria para adelantar el trámite de legalización del desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*.

Que en su momento, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 28 del Código Contencioso Administrativo Decreto Nacional 01 de 1984, en concordancia con el artículo 21 del Decreto Distrital 367 de 2005, se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión, así como a los demás propietarios donde se encuentra ubicado el desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"* y, a los terceros determinados e indeterminados sobre el objeto del trámite, el titular responsable del mismo, entre otros aspectos, mediante la instalación de una valla en el desarrollo precitado, el 10 de diciembre de 2009.

Que posteriormente, en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.2.2 Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital del Hábitat informó a través del aviso publicado en el periódico

"El Espacio" los días 3 y 4 de abril de 2010, sobre el trámite de legalización del desarrollo en mención.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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 *"Los Naranjos (El Codito)"*, para adelantar y culminar el trámite de legalización, mediante acta suscrita el 2 de octubre de 2009.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante Auto del 7 de marzo de 2016, inició de oficio la legalización del desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*, de conformidad con el numeral 1° del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que de acuerdo con el estudio jurídico anexo al expediente urbano, la Secretaría Distrital del Hábitat identificó como propietarios del predio de mayor extensión a:

Propietario	Instrumento	Folio de Matrícula Inmobiliaria
María Catalina Naranjo Llanos, Ana Elisa Naranjo Llanos y Carmen Rosa Naranjos Llanos	Adjudicado en división material de acuerdo con la Escritura Pública No. 3869 del 02 de junio de 1984 y protocolizada en la Notaria 6 de Bogotá.	050N-402980
Lisímaco Romero Sarmiento	Adjudicación en sucesión mediante Sentencia del 4 de octubre de 1973 del Juzgado 20 del Circuito de Bogotá	50N-202017

Que en el mencionado estudio jurídico no se encontró información sobre la dirección de los señores María Catalina Naranjo Llanos, Ana Elisa Naranjo Llanos y Carmen Rosa Naranjos Llanos y Lisímaco Romero Sarmiento, a efecto de citarlos para que comparecieran, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos.

Que de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se procedió a comunicar a los terceros determinados e indeterminados que tengan interés en la actuación administrativa o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización para que se hicieran parte

dentro del proceso, mediante la publicación de un aviso el día 15 de abril de 2016 en el diario *"El Nuevo Siglo"*. Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó a los propietarios de los predios de mayor extensión del proceso de legalización, bajo el siguiente tenor:

"LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

INFORMA:

Que están en trámite de legalización los siguientes barrios, para que las personas enunciadas y todas aquellas que tengan interés en la actuación, puedan formar parte y hacer valer sus derechos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 28 del Código Contencioso Administrativo, 128 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 239 y 242 del Acuerdo 6 de 1990, 458 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y Decreto Distrital 476 de 2015.

DESARROLLO	*UPZ*	*LOCALIDAD*	*PROPIETARIOS(S), INTERESADOS, RESPONSABLES*
Los Naranjos (El Codito)	*9 Verbenal*	*Usaquén*	*María Catalina Naranjo Llanos, Ana Elisa Naranjo Llanos, Carmen Rosa Naranjo Llanos, Lisímaco Romero Sarmiento, María Hermelinda Barón de Guerra, José Miguel Barón Quiroz, María Amalia Barón de Rodriguez, Lucia de la Concepción Barón de Cuchanga, María Rosana Barón Quiroz, Alcira Navarro Jiménez, Alexander Fonseca Sosa y demás propietarios, poseedores e interesados.*
(...)			

Para efectos de hacerse parte en los trámites enunciados, los interesados pueden consultar los documentos y planos y dirigir su comunicación escrita a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Subsecretaria (sic) *de Planeación Territorial de la Secretaria* (sic) *Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 25 – 90 piso 13 del Centro Administrativo Distrital."*

Que una vez surtidas las citaciones y publicaciones de que trata el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, ni los propietarios de los predios de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"* y por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

Que las Empresas de Servicios Públicos conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de la prestación del servicio en el desarrollo en mención, así:

Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - ESP. Oficio Nos. 30501-2015-0252 del 30 de junio de 2015, memorando interno 31300-2015-1059 del 30 de junio de 2015 y 30501-2015-0277 del 22 de julio de 2015, en los cuales se establece la viabilidad para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial) en el desarrollo.

CODENSA S.A. ESP. Oficio No. 1201010707 del 2 de junio de 2010 y su actualización No. 03642137 del 27 de octubre de 2014, informando que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía, y a la vez sin afectación por Líneas de Conducción de Energía de Alta Tensión.

Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB ESP. Oficio No. GII 12248-2014 del 14 de octubre de 2014, en el cual se informa que cuenta con disponibilidad para la prestación del servicio telefónico por la Central Telefónica de Toberín.

Gas Natural S.A. ESP. CT No.10150224-345-2015 del 23 de junio de 2015, actualizado con radicado No. 10150224-386-2016 del 29 de agosto de 2016 en el cual se indica que cuenta con la infraestructura construida y diseñada necesaria para la distribución del servicio en el área urbana, por lo tanto certifica que es viable la disponibilidad del servicio.

La Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, mediante oficio con radicado ante la Secretaría Distrital del Hábitat con el No. 2014EE221630 del 31 de diciembre de 2014, remitió el concepto ambiental de legalización de barrios, el cual concluye:

"(...)

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

La LEGALIZACIÓN del Desarrollo ***LOS NARANJOS (EL CODITO)*** *localizado en la localidad de* ***USAQUEN*** (sic) *no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal como lo muestra el plano anexo y se evidencio* (sic) *en la visita técnica de campo. Sin embargo los predios objeto de la consulta se encuentran localizados en un área de remoción en masa por lo que se tiene que tener cuidado con las condiciones de riesgo establecidas por el IDIGER, desde los temas de competencia de la Secretaria*(sic) *Distrital de Ambiente la*

"Por la cual se legaliza el Desarrollo LOS NARANJOS (EL CODITO), ubicado en la Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital".

*Legalización del Desarrollo es **VIABLE AMBIENTALMENTE**".*

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER (antiguo FOPAE), expidió el Concepto Técnico No. 7938 del 27 de febrero de 2015, adenda No. 1 Concepto Técnico No. 5647 de 2009, estableciendo para el desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*, lo siguiente:

"(...)

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- *El desarrollo **Los Naranjos (El Codito)** de la localidad de Usaquén se encuentra localizado en una zona de amenaza media y alta por fenómenos de remoción en masa, tal como se presenta en el ANEXO 1. Los predios construidos dentro del desarrollo, se encuentran en riesgo medio y alto por fenómenos de remoción en masa (ANEXO 2).*

- *La elaboración del presente concepto tomó como base cartográfica del desarrollo **Los Naranjos (El Codito)** la suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación – Subdirección de Gestión Urbanística, de acuerdo a la cual el desarrollo abarca una (1) manzana constituida por siete (7) predios.*

- *Por amenaza alta o riesgo alto por fenómenos de remoción en masa se establece un condicionamiento al uso del suelo, por lo tanto para el desarrollo **Los Naranjos (El Codito)**, por tal razón, los predios que se listan en la siguiente Tabla y que presentan una condición de riesgo alto mitigable deben quedar condicionados a las recomendaciones específicas indicadas a continuación, los que pueden observarse en la siguiente Fotografía.*

***Tabla.** Predios que se encuentran ubicados en la Zona de Riesgo Alto Mitigable por Fenómenos de Remoción en Masa*

Manzana	*Predios*	*Recomendaciones*
1	*1 y 2*	*Se recomienda a los propietarios realizar un estudio geotécnico enmarcado en el Título H del actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o la normatividad vigente, que plantee las obras de protección y/o estabilización que se deberán implementar en el talud sobre el cual se encuentran localizados. De igual forma se recomienda no*

Manzana	*Predios*	*Recomendaciones*
		ampliar ni área ni en altura las construcciones presentes en los citados predios hasta tanto se adelanten los estudios y obras del caso. *Finalmente, se recomienda llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente.*

(...)

- *Los predios 5, 6 y 7 de la manzana 1 presentan una condición de amanzana media y riesgo medio, sin embargo, considerando que una proporción importante de los predios se encuentra sin construir, se recomienda para garantizar condiciones óptimas de habitabilidad no ampliar su área construida hasta tanto se adelante un estudio geotécnico enmarcado en el Titulo H del actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, que plantee las obras de protección y/o estabilización que se deberán implementar en la ladera sobre la cual se encuentran localizados, de igual forma se recomienda llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y construcción Sismo Resistente.*

- *Para los predios en riesgo medio, cada propietario de las viviendas o infraestructura construida, debe evaluar los sistemas estructurales de las edificaciones, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento del actual del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 926 de 2010) o normativa vigente al momento de implementación de las acciones, 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.)*

- *Se recomienda implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras: mantenimiento de redes de acueducto y alcantarillado, construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial, para-de estas manera evitar la saturación de los materiales que puedan generar disminución en sus parámetros de resistencia que conlleve la desestabilización de los taludes.*

- *Para adelantar estas obras de infraestructura, especialmente para la vía peatonal (Calle181) por parte de las entidades competentes, se deberá tener en cuenta la calificación de amenaza de los predios a intervenir y predios aledaños, en especial las zonas calificadas con amenaza*

alta, que en concordancia con el Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, se deben intervenir con base en estudios técnicos y 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.

- *Se recomienda acoger la normatividad vigente en cuanto a 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 926 de 2010 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) ó la normatividad que se encuentre vigente; igualmente, se debe tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.)*

- *Se recomienda a quien corresponda vigilar por la implementación y cumplimiento del Plan del Seguimiento y Monitoreo, de las obras realizadas en el predio norte del desarrollo, planteado en el estudio "Informe Final Sitio El Codito", teniendo en cuenta:*

  - *Inspecciones detalladas a la zona, intensificadas en los períodos lluviosos.*
  - *Medición y control de movimientos horizontales y verticales a partir de puntos de control topográfico, con periocidad mensual.*
  - *A la comunidad se le recomienda, la protección y buen uso de las obras, para su buen funcionamiento y durabilidad.*
  - *Mantenimiento continuo* (sic) *de las obras de estabilización.*
  - *Después de un sismo, observar el suelo alrededor de las obras, para determinar la posible presencia de grietas, hundimientos, deslizamientos o cualquier anomalía en el terreno que pueda afectar las obras.*

- *Ejercer el control urbano por parte de la Alcaldía Local de Usaquén, dando cumplimiento de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.*

9 (sic). ***OBSERVACIONES***

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para la legalización del barrio y están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante la visita al barrio. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son

modificadas, se deberá informar al IDIGER con el fin de realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

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.

De acuerdo con el Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014 y de conformidad con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 todas 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 desarrollen actividades en el Territorio Distrital, que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, así como las que específicamente determine el IDIGER (antes FOPAE), deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de riesgos naturales y sociales, sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis el responsable del proyecto debe diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo, planes de emergencia y contingencia que serán de su obligatorio cumplimento.".

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, entre los días 2 al 17 de agosto de 2016 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final.

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, se encontró viable la legalización del desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I.
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1º. Reconocimiento oficial y aprobación de planos. Legalizar el desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*, ubicado en la Localidad No. 01 Usaquén, y adoptar el Plano No. U 298/4-15, que hace parte integral de la presente resolución, así:

LOCALIDAD	DESARROLLO	ÁREA	Área y % total existente de Zonas verdes y/o comunales en m2	VÍAS	No. LOTES
01 Usaquén	Los Naranjos (El Codito)	2541.57 m2 (0.25 Ha)	0.0	247.10 m2	7

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	2.541.57	10000
ÁREA UTIL DE LOTEO	2.294.47	90.28
ÁREA DE CESIÓN DE VÍAS	247.10	9.72
No. MANZANAS	01	
No. PREDIOS	07	

Parágrafo. La Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, efectuará la incorporación del Plano No. U 298/4-15, en la Base de datos Geográfica Corporativa - BDGC, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

Artículo 2º. Áreas del Primer Nivel de Zonificación. Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación en el desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*, corresponden a la Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) vía de la malla vial arterial, la Carrera 6 Vía El Codito a la Calera y a la vía local Calle 181 peatonal, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990.

CAPÍTULO II.
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3º. Zonificación y tratamientos. El área comprendida por el desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*, queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística:

3.1. Para los lotes 2 y 3:

Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General 01, Código A-RG-03-3C.

3.2. Para los lotes 1, 5, 6 y 7, con frente a la Carrera 7:

Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General 01, Código A-RG-03-5C, Eje Metropolitano.

3.3. Para los lotes 4, 5, 6 y 7, con frente a la Carrera 6:

Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General 01, Código A-RG-03-3C, Eje Zonal.

Artículo 4º. Usos. Los usos permitidos son los que se señalan en el siguiente cuadro resumen:

4.1. Para los lotes 2 y 3:

CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A- ARG-03-3C Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 03	Especializada	Residencial General	Vivienda	▪ Comercio clases IA y IB

4.2. Para los lotes 1, 5, 6 y 7, con frente a la Carrera 7:

CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A- ARG-03-3C Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 03	Especializada	Residencial General	Vivienda	• Comercio Local Clase IA y IB • Comercio Zonal menor impacto Clase IIA y IIB ▪ Estacionamientos en altura. ▪ Oficinas

4.3. Para los lotes 4, 5, 6 y 7, con frente a la Carrera 6:

CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A- ARG-03-3C Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 03	Especializada	Residencial General	Vivienda	• Comercio Local Clase IA y IB • Comercio Zonal menor impacto Clase IIA y IIB

Artículo 5º. Intensidad de los usos. La intensidad de los usos para el Comercio Local Clases IA y IB, Comercio Clase IIA y IIB y oficinas de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, en especial los artículos 12 y 16 del Decreto Distrital 325 de 1992 y el Decreto 735 de 1993, son los siguientes:

5.1. Para el uso Comercial:

5.1.1. Comercio local (Clase IA).

Se consideran como destinadas al comercio local de primera necesidad, las siguientes actividades, siempre y cuando se desarrollen en un área de ocupación no mayor a 100 m2 por predio, incluidos los anexos necesarios tales como baños de servicio, cuartos de preparación, inyectología, cuartos de depósito, y similares. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

5.1.1.1. Venta de bienes.

a. Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor tales como fruterías, panaderías, productos lácteos expendio de carnes y pescado, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, estos últimos sin consumo, tiendas de esquina y similares.

b. Venta de artículos varios de consumo domestico tales como: droguerías, perfumerías, papelerías y similares.

5.1.1.2. Venta de Servicios.

a. Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salón de belleza, agencias de lavandería y tintorerías, remontadotas de calzado y similares.

b. Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterías y similares.

c. Elaboración casera de galletas, ponqués, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.

5.1.2. Comercio Local (Clase IB).

Se considera como destinadas al comercio local de consumo doméstico, las siguientes actividades, siempre que su área de ocupación no exceda a 40 m 2 a saber:

a. Ventas al detal, en almacenes no especializados, de artículos tales como: prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares.

b. Videotiendas y similares.

c. Reparación de artículos de radio, televisión y similares.

Dentro de los grupos de comercio local, quedan excluidas todas las actividades relacionadas con venta de bienes y servicios para automóviles y autopartes.

5.1.3. Uso Comercio Zonal Menor Impacto (Clase IIA).

Incluye las actividades pertenecientes al comercio local, que se desarrollen en áreas de ocupación mayores a las establecidas para tal fin y además las siguientes actividades:

5.1.3.1. Venta de Bienes.

a. Venta de alimentos y bebidas sin consumo, en supermercados y similares.

b. Venta de textiles tales como: almacenes de ropa, telas, paños, cortinas, tapetes, encajes, lanas y similares.

c. Venta de calzado y artículos de cuero tales como: carteras, chaquetas y similares.

d. Venta de artículos de la industria de la madera tales como: almacenes de muebles y similares.

e. Venta de artículos cerámicos, plásticos, metálicos, de vidrio y similares.

f. Venta de artículos electrodomésticos, lámparas y similares.

g. Venta de artesanías, joyas, relojerías, platerías, adornos, porcelanas, antigüedades, tiendas de arte, marqueterías.

h. Venta de artículos para oficina.

i. Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y similares.

j. Venta de artículos de la industria fonográfica.

5.1.3.2. Venta de Servicios.

a. Servicios financieros; sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, casas de cambio, bolsas de valores y similares.

b. Servicios turísticos, hoteleros y de alimentos: Agencias de viajes, restaurantes, bares-restaurantes, similares.

c. Servicios culturales: salas de cines, cinematecas, café teatro, galerías, exposiciones de artes y similares.

d. Servicios educativos: centros de enseñanza y capacitación complementaria (distintos a los establecimientos de educación escolarizada o formal).

e. Servicios técnicos de mantenimiento y reparación de: instalaciones y artículos del hogar, uso doméstico y similares.

f. Instalaciones y artículos de equipos de oficina y similares.

g. Programadoras de televisión con estudios y similares.

h. Venta de chance.

i. Exhibición y puntos de venta al detal de artículos y acabados para la construcción.

j. Estaciones de servicio de llenado.

5.2. Uso Comercio Zonal de Mayor Impacto (Clase IIB).

5.2.1. Venta de Bienes.

a. Venta de maquinaría liviana, herramientas y similares.

b. Exhibición y puntos de venta al por mayor de artículos y acabados para la construcción: artefactos sanitarios, artículos de fontanería, artículos eléctricos, de ferretería, cerrajería, artículos cerámicos y metálicos para arquitectura y ornamentación, cocinas, estufas, hornos y equipos de refrigeración de uso doméstico, que requiere de bodegas, depósitos de madera y otros materiales de construcción.

c. Venta de artículos y herramientas para uso agropecuario, de jardinería y similares.

d. Almacenes de repuestos: eléctricos, electrónicos, repuestos automotores y similares.

e. Exhibición y venta de vehículos.

5.2.2. Venta de Servicios.

a. Servicios recreativos: Tabernas, bares y Discotecas, juegos de salón, de billar y electrónicos de habilidad y destreza.

b. Servicios automotores, estaciones de servicio completo, servitecas, talleres de reparación automotriz.
c. Servicio de seguridad privada y servicios privados de ambulancia.

5.2.3. Condiciones de Funcionamiento:

a. Debe desarrollarse en áreas no mayores a 20.000 metros de área construida, o en 20.000 metros de área útil sin sobrepasar el área construida anotada.

b. La actividad comercial que se desarrolle en los establecimientos, no puede ocupar área de antejardines o de andenes, ni contravenir los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal.

c. Requiere de edificaciones que cumplan con los requerimientos de estacionamientos, instalaciones especiales, manejo del espacio público y demás normas urbanísticas. De acuerdo con su magnitud y destinación los establecimientos deberán presentar soluciones de cargue y descargue así como de servicios complementarios y generales.

5.3. Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

5.4. Uso de Oficinas:

a. Desarrollables en la totalidad de la Subzona o eje de Tratamiento.

b. Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

c. Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

d. Edificaciones especializadas (Edificios de oficinas)

5.4.1. Edificaciones o establecimientos:

a. Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura de hasta dos (2) pisos.

b. Edificaciones especializadas con altura máxima de dos (2) pisos.

c. Locales en primer piso de nuevas edificaciones destinadas a otros usos. Se permiten oficinas en segundo piso cuando éstas funcionen como parte del local del primer piso.

Parágrafo. En los casos en que se adquieran o se cedan predios adicionales para zonas públicas, éstos se destinarán a los sistemas recreacional público y/o de equipamiento comunal público, y podrán desarrollar los usos previstos en el artículo 429 del Acuerdo Distrital 6 de 1990.

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

Artículo 6º. Zonas de uso público. Las zonas de uso público son las que aparecen indicadas en el Plano No. U298/4-15 que hace parte integral de la presente resolución, del cual se enviará copia al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, con el fin que adelante las acciones necesarias para la transferencia y titulación al Distrito Capital, de conformidad con el artículo 5º del Acuerdo Distrital 18 de 1999 y el Decreto Distrital 138 de 2002, modificado parcialmente por los Decretos Distritales 092 de 2006 y 369 de 2008.

Artículo 7º. Diagnóstico de servicios públicos. Para efectos de la presente resolución, en los siguientes cuadros se sintetizan los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios públicos, para el área objeto del desarrollo, expedidos por las respectivas empresas:

Continuación de la resolución

"Por la cual se legaliza el Desarrollo LOS NARANJOS (EL CODITO), ubicado en la Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital".

CODENSA	Mediante el Oficio con radicación SDHT No. 1201010707 del 2 de junio de 2010 y su actualización No. 03642137 del 27 de octubre de 2014, se señala: *"En atención a su comunicación del asunto, mediante la cual solicita la actualización de los conceptos técnicos para el desarrollo de trámites de legalización, nos permitimos informar que en visita técnica realizada a cada uno de los desarrollos listados, se verificó que no existe afectación por líneas de alta tensión.* *Por lo anterior, Codensa S.A. ESP, cuenta con la disponibilidad inmediata para suministrar el servicio de energía eléctrica a cada uno de los diferentes sectores:* *(...)"*

Desarrollo	*Localidad*	*Concepto Técnico*
(...)		
Los Naranjos	*Usaquén*	*Sin Afectación*

ETB	Mediante oficio No. GII 12248-2014 del 14 de octubre de 2014, informa que cuenta con disponibilidad para la prestación del servicio telefónico por la central telefónica de Toberin. *"La prestación del servicio de telecomunicaciones para los proyectos del asunto y que se relacionan a continuación, pueden hacerse desde las Centrales Telefónicas incluidas en el mismo:* *Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 3x4 m2 por cada 1590 servicios y /o 3x2 por cada 900 servicios futuros para la colocación de los equipos de conexión con la central matriz.* *En el momento del estudio de factibilidad se hará la evaluación pertinente, con el fin de precisar el espacio requerido. Este espacio deberá ser cedido a la Empresa en comodato y en ninguno momento representará costos para ETB.* *Vale la pena aclarar que dicho espacio debe corresponder a suelo útil, es decir, que no sea espacio público.* *La construcción de la red 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*

DESARROLLO	*CENTRAL TELEFONICA*	*DESARROLLO*	*CENTRAL TELEFONICA*
(...)			
		LOS NARANJOS (EL CODITO)	*TOBERIN*

el aprovisionamiento de la infraestructura. El proyecto debe contar con la aprobación de la SDP a través de sus Curadurías Urbanas (sic)*".*

EAB

Mediante conceptos No. 30501-2015-0252 del 30 de junio de 2015, memorando interno No.31300-2015-1059 del 30 de junio de 2015 y Oficio No. 30501-2015-0277 del 22 de julio de 2015, determina lo siguiente:

"(...)

Esta Dirección se permite expedir el concepto de prestación de servicio de acueducto y alcantarillado para el Desarrollo LOS NARANJOS.

De acuerdo a la localización enviada, el Desarrollo LOS NARANJOS se encuentra ubicado en la plancha F-24 de Alcantarillado y el Sector Hidráulico 1-07 de Acueducto, tiene como coordenadas de punto medio Este 105.870 y Norte 117.833.

El desarrollo presenta el siguiente estado actual de redes:

*LOCALIZACIÓN **	*REDES ACUEDUCTO*	*REDES ALCANT. SANITARIO*	*REDES ALCANT. PLUVIAL*
KR 6	*Ø6" AC Obra*	*Ø 10" Concreto*	*Ø 30" Concreto*
	Ø 6" PVC Obra No. 19064		
AK 7	*Ø 8" PVC*	*No tiene*	*Ø 16" Concreto*
	Ø 10" Hierro Dúctil		
	Ø12" PVC		
CL 181	*No tiene*	*No tiene*	*No tiene*

** (Nomenclatura vial utilizada del Sistema de Información Geográfica de la EAAB)*

LINEAMIENTOS TÉCNICOS

ALCANTARILLADO:

Alcantarillado Sanitario:

- *Las áreas de drenaje de alcantarillado sanitario, del Desarrollo LOS NARANJOS, están contempladas en la UGA No. 031, para lo cual se debe tener en cuenta el Interceptor Torca Proyecto No. 4444.*
- *Se debe diseñar y construir red por la Avenida Carrera 7, hasta entregar a la red de Ø 18 Gres existente por la Calle 180 o a la red de Ø 12" Concreto ubicada en la Calle 181 A, en cualquier caso, se debe verificar la capacidad hidráulica de la red a la cual se proyecte realizar la entrega, a fin de garantizar el correcto funcionamiento del sistema, adicionalmente se garantizar que la red a construir se ubique por espacio público de*

acuerdo a la Norma NS-139 Requisitos para la determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado.

- *Se recomienda tener en cuenta las Normas Técnicas NS-128 Lineamientos Generales para el diseño y construcción de las Instalaciones Hidrosanitarias Internas, y la Norma Técnica de Servicio NS-068 Conexiones Domiciliarias de Alcantarillado.*
- *Se debe verificar el estado estructural y la capacidad hidráulica de las redes del sector y caso de ser necesario, realizar las reparaciones necesarias o reposición de las redes.*

ALCANTARILLADO PLUVIAL

- *Las áreas de drenaje de alcantarillado Pluvial del Desarrollo LOS NARANJOS, están contempladas en la UGA No. 031, para lo cual se debe tener en cuenta el CANAL Torca Proyecto No. 4444.*
- *El sector en general cuenta con redes de alcantarillado pluvial locales, sin embargo se debe verificar si es necesario diseñar y construir redes por las vías que no tienen.*
- *Se recomienda tener en cuenta las Normas Técnicas NS-128 Lineamientos Generales para el diseño y construcción de las Instalaciones Hidrosanitarias Internas, y la Norma Técnica de Servicio NS-068 Conexiones Domiciliarias de Alcantarillado.*
- *Se debe verificar el estado estructural y la capacidad hidráulica de las redes del sector y caso de ser necesario, realizar las reparaciones necesarias o reposición de las redes.*

ACUEDUCTO

- *Para el servicio del sector se deberá realizar el empate con atravesada mediante estación controladora de presión de las redes ubicadas al costado oriental y occidental de la KR 6 con CL 181 en Ø 6" y se deberá realizar los aislamientos correspondientes e igualmente se deberá realizar el empate de la CL 184 con AK 7 de la línea de Ø6" de la KR 6 con la de Ø 8" de la AK 7.*
  De tal forma que se garantice que la línea de Ø 8", ubicada al costado oriental de la AK 7, desde la CL 186 a la CL 170, quede siendo alimentada por el sistema el Codito.

- *Todas las redes existentes en Asbesto Cemento, deberán ser renovadas.*

*Se debe tener en cuenta la Norma **NS-139** REQUISITO PARA LA DETERMINACION DEL ANCHO MINIMO DEL DERECHO DE VIA EN REDES DE ACUAEDUCTO Y ALCANTARILLADO.*

Los anchos libres del derecho de vía propuesto tienen por objeto el acceso, ingreso de equipo de mantenimiento y operación general de las líneas de acueducto y alcantarillado.

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

DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	*PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)*	*DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)*	*ANCHO TOTAL (corredor libre) (m)*
6 < 16	*Hasta 1.5*	*3.0*	*6.0*
	Más de 1.5	*3.9*	*7.7*
16 < 24	*Hasta 2.0*	*3.9*	*7.7*
	Más de 2.0	*4.8*	*9.6*
24 < 30	*Hasta 2.5*	*4.8*	*9.6*
	Más de 2.5	*5.8*	*11.5*
30 < 48	*Hasta 3.0*	*5.8*	*11.5*
	Más de 3.0	*7.8*	*15.6*
48 < 60	*Hasta 3.5*	*7.8*	*15.6*
	Más de 3.5	*9.5*	*19.0*

El ancho mencionado es una 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. Para tuberías con diámetros mayores a 16", únicamente se podrá permitir dicha excentricidad, cuando exista un estudio geotécnico realizado acorde con la norma Notes Link "NS-010 Requisitos para la elaboración y presentación de estudios geotécnicos".

*En consideración a lo anterior La Empresa de Acueducto ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado concluyendo que es **VIABLE** en todos los predios que conforman el desarrollo considerando las siguientes situaciones:*

El acceso a predios debe tener un ancho mínimo de 6 metros para poder instalar las redes de alcantarillado y acueducto.

ANEXO TÉCNICO

1. *Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico, o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico de la dirección para la prevención y atención de emergencias (FOPAE) hoy Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, en cumplimiento del decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la alcaldía mayor de santa fe de Bogotá, y concepto favorable de la secretaria de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas.*

	2. La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización y/o regularización del barrio ante la Secretaría de Hábitat, 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. *3. 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 el DAPD.* *4. No se prestara* (sic) *servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización y/o regularización expedida por el DAPD.* *(...)"*

GAS NATURAL	Mediante CT No.10150224-345-2015 del 23 de junio de 2015 y su actualización No. 10150224-386-2016 del 29 de agosto de 2016 , informa: *"De acuerdo a su solicitud donde solicita los conceptos técnicos para los desarrollos detallados en la tabla No 1 adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informarle lo siguiente:* *Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.* ***DESARROLLO*** *LOS NARANJOS EL CODITO* *(...)* *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, 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 de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.* *Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con la Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas y procesos constructivos, y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Servicios Técnicos al teléfono 3485500 EXT85877-85800.* *El presente certificado tiene una validez de un (1) Año contados a partir de la fecha de expedición y se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m3/h por unidad de vivienda."*

Artículo 8º. Normas urbanísticas específicas.

8.1. Alturas. La altura permitida es como a continuación se describe:

8.1.1. Para los lotes con frente a la Carrera 6 (Vía El Codito La Calera): 3 Pisos.

8.1.2. Para los lotes con frente a la Carrera 7: 5 Pisos.

8.1.3. Para los lotes restantes del desarrollo: 3 Pisos

8.2. Antejardines. No se exigen.

8.3. Paramentación. En los casos en que se señalen áreas de reserva por vías locales, o por cualquier otro elemento del primer nivel de zonificación, el paramento es el demarcado como límite del mismo, y no se permiten avances sobre este.

8.4. Área y frente mínimo de lote. Área: 60,0 M2. Frente: 5,0 M.

A partir de la entrada en vigencia del presente acto administrativo, no se permitirán subdivisiones o reloteos que tengan áreas o frentes inferiores a los establecidos en este numeral.

Los lotes con áreas y dimensiones menores que aparecen en el plano del desarrollo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo.

8.5. Aislamientos. Lateral: No se exige.
Posterior: 3,0 metros, a partir del segundo piso.

8.6. Voladizos. Los predios que forman parte del desarrollo objeto del presente acto administrativo, se regirán por lo establecido en el artículo 24 del Decreto Distrital 735 de 1993 (Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas), así:

ANCHO DE VÍA	DIMENSIÓN MÁXIMA
Menores de 10,00 metros	0,60 metros
Mayor de 10.00 metros a 14.99 metros	0.80 metros
15.00 metros a 21.99 metros	1.0 metros
22.00 metros a 35.99 metros	1.50 metros
Más de 36.00 metros	2.00 metros

Se deberá dar cumplimiento a las especificaciones técnicas establecidas por el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Publico (RETILAP) y las normas exigidas para las redes aéreas de teléfonos.

8.7. Movilidad. Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial arterial y local se encuentran señalados en el Plano de loteo No. U 298/4-15, que hace parte integral de la presente resolución, y que constituyen los elementos de conectividad y articulación al espacio público con los demás desarrollos colindantes.

La legalización urbanística reconoce los trazados y perfiles viales existentes, garantizando los requerimientos que las empresas de servicios públicos realicen para una adecuada prestación de los mismos.

8.8. Estacionamientos. Se permiten en lotes individuales, si las especificaciones de las vías y el frente de los lotes lo permiten. Las cuotas mínimas de estacionamientos son las establecidas para el sector de demanda D, de acuerdo con lo dispuesto en el literal del

"Cuadro No. 1 – EXIGENCIA DE CUPOS DE PARQUEO" del Decreto Distrital 321 de 1992.

Parágrafo. Los aspectos no contemplados en la presente resolución, se regirán por lo previsto de manera general en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, sus decretos reglamentarios, y demás normas aplicables sobre la materia.

Artículo 9º. Licencias de urbanización y/o construcción. 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 Nacional 1077 de 2015.

Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y las establecidas en la presente resolución, y respecto de las cuales se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución 205 de 2007 *"Por la cual se expiden las normas específicas para el reconocimiento de la existencia de viviendas en Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) de Mejoramiento Integral o en predios con tratamiento de Mejoramiento Integral"*, de la Secretaría Distrital de Planeación, modificada por la Resolución 0854 de 2013 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR 10 adoptado mediante el Decreto Nacional 926 de 2010, modificado por los Decretos Nacionales 2525 de 2010 y 092 de 2011; en esta misma materia, en el Distrito Capital se deberá acatar lo dispuesto por el Decreto Distrital 523 de 2010, por medio del cual se adoptó la microzonificación sísmica del Distrito Capital.

Parágrafo 1. Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades ante los Curadores Urbanos.

Parágrafo 2. Para todos los predios legalizados, deberán tenerse en cuenta lo señalado en el Oficio No. 30501-2015-0252 del 30 de junio de 2015, memorando interno 31300-2015-1059 del 30 de junio de 2015 y 30501-2015-0277 del 22 de julio de 2015, emitidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en lo referente a la nota 2 que señala: *"La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización y/o regularización del barrio ante la Secretaría de Hábitat, 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".

CAPÍTULO III.
DE LA HABILITACIÓN.

Artículo 10º. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

10.1. Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público. Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto del presente reconocimiento 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 los servicios públicos domiciliarios, de que tratan los artículos 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

10.2. Mejoramiento de la infraestructura vial. Incluir el desarrollo objeto de este reconocimiento en la programación de la pavimentación o adoquinamiento de las vías de los desarrollos que carecen de este, primordialmente las vehiculares destinadas al transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

10.3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público. Incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que permitan suplir el déficit de zonas verdes y comunales de este desarrollo.

10.4. Lineamientos para la regularización del desarrollo. Para efectos de dar cumplimiento al literal c) del artículo 250 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, se recomienda emprender las acciones necesarias para mejorar las condiciones de la población de este desarrollo con las del promedio del área urbana, es decir, implementar condiciones como: dotación adecuada redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación y/o adoquinamiento de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.

"Por la cual se legaliza el Desarrollo LOS NARANJOS (EL CODITO), ubicado en la Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital".

Para efecto del presente desarrollo se debe tener en cuenta lo señalado por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante el oficio No. 2014EE221630 del 31 de diciembre de 2014, en lo siguiente:

"(...)

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

La LEGALIZACION del Desarrollo LOS NARANJOS (EL CODITO) localizado en la localidad de USAQUEN no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal como lo muestra el plano anexo y se evidenció en la visita técnica de campo. Sin embargo los predios objeto de la consulta se encuentran localizados en un área de remoción en masa por lo que se tiene que tener cuidado con las condiciones de riesgo establecidas por el IDIGER. desde los temas de competencia de la Secretaría Distrital de Ambiente la Legalización del Desarrollo es ***VIABLE AMBIENTALMENTE****".*

Parágrafo. Las acciones definidas anteriormente deben ser prioritarias en los planes de desarrollo y deben tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las obras.

CAPÍTULO IV.
DISPOSICIONES VARIAS.

Artículo 11º. Programas de mejoramiento urbano. Comprenden el conjunto de acciones de habilitación y regularización en los que debe involucrarse a los urbanizadores o enajenantes de predios, con el fin de dar cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.

Son obligaciones urbanísticas las cesiones gratuitas de las áreas requeridas para el uso público, así como las previstas como tales en las normas vigentes que regulan el proceso de desarrollo por urbanización.

Artículo 12º. Localización y déficit de espacio público. Las zonas verdes y comunales constituyen elementos que expresan las calidades habitacionales de los desarrollos, en el caso de *"Los Naranjos (El Codito)"*, la situación y porcentaje de zonas verdes es como a continuación se describe:

Área total del Desarrollo	Área y % exigido de zonas verdes y comunales (17%)	Zonas verdes Existentes	Área y % faltante de zonas verdes	No. de Lotes
2541.57 m2	432.06 m2 (17%)	0.0 m2	432.06 m2	7

Por lo anterior, dentro del Programa de Mejoramiento, se deberá generar acciones que permitan suplir el déficit de las zonas verdes y comunales para este desarrollo.

Parágrafo 1. La localización y áreas de las vías que conforman el espacio público se encuentran señaladas en el Plano No. U298/4-15 que forma parte integral de esta resolución.

Parágrafo 2. El urbanizador o la comunidad responsable del trámite de legalización deberá coordinar la entrega de las áreas destinadas a las vías que hacen parte de la malla vial local del desarrollo *"Los Naranjos (El Codito)"*, de conformidad con la identificación que de las mismas se hace en el Plano No. U298/4-15.

Artículo 13º. Obligaciones. Son obligaciones del urbanizador, los responsables del trámite de la legalización y los terceros determinados que se hicieron parte en la actuación, las siguientes:

13.1. Verificar la construcción y posterior cesión al Distrito Capital de la malla vial local en el área objeto de legalización, la cual se deberá ajustar a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes sobre la materia. Dichas vías se encuentran consignadas en el plano del desarrollo que hace parte integral de la presente resolución.

13.2. Cancelar los derechos de conexión a las redes de servicios públicos de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.

13.3. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

13.4. Entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – (DADEP), el dominio de los bienes destinados al uso público, o transferir al Distrito Capital los derechos de

posesión sobre las áreas usadas por la comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.

13.5. Adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

13.6. Colaborar armónicamente con la Alcaldía Local de Usaquén para que se de cumplimiento a los artículos 1º, 2º, y 4º de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia urbanística a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, que se adelanten los trámites administrativos correspondientes ante las eventuales infracciones urbanísticas.

13.7. Protocolizar y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Artículo 14º. Predios sometidos a procesos de desarrollo. Los predios no desarrollados con área igual o superior a 800 M2 se excluirán de la legalización, y su manejo urbanístico y arquitectónico se adelantará de conformidad con las normas del Tratamiento de Desarrollo, contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 ó por las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen y demás normas concordantes; igualmente esta disposición se tendrá en cuenta para los predios producto de englobe que sean iguales al área precitada o la superen, y se deberá dar cumplimiento a lo señalado en los conceptos técnicos emitidos por las diferentes empresas de servicios para la posibilidad de prestación del servicio público.

Artículo 15º. Efectos de la legalización. La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de la tierra, 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.

Artículo 16º. Notificación, comunicación y publicación. La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat, a los responsables del trámite y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, para lo cual se les citará por correo certificado a la dirección que hayan reportado al momento de intervenir. Si no concurren al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutiva del acto administrativo y se comunicará a la Alcaldía Local de Usaquén.

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 de Urbanismo y en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para que los terceros e interesados tengan la oportunidad de intervenir conforme consideren en derecho.

Artículo 17º. Vigencia y Recursos. La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario 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 17, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

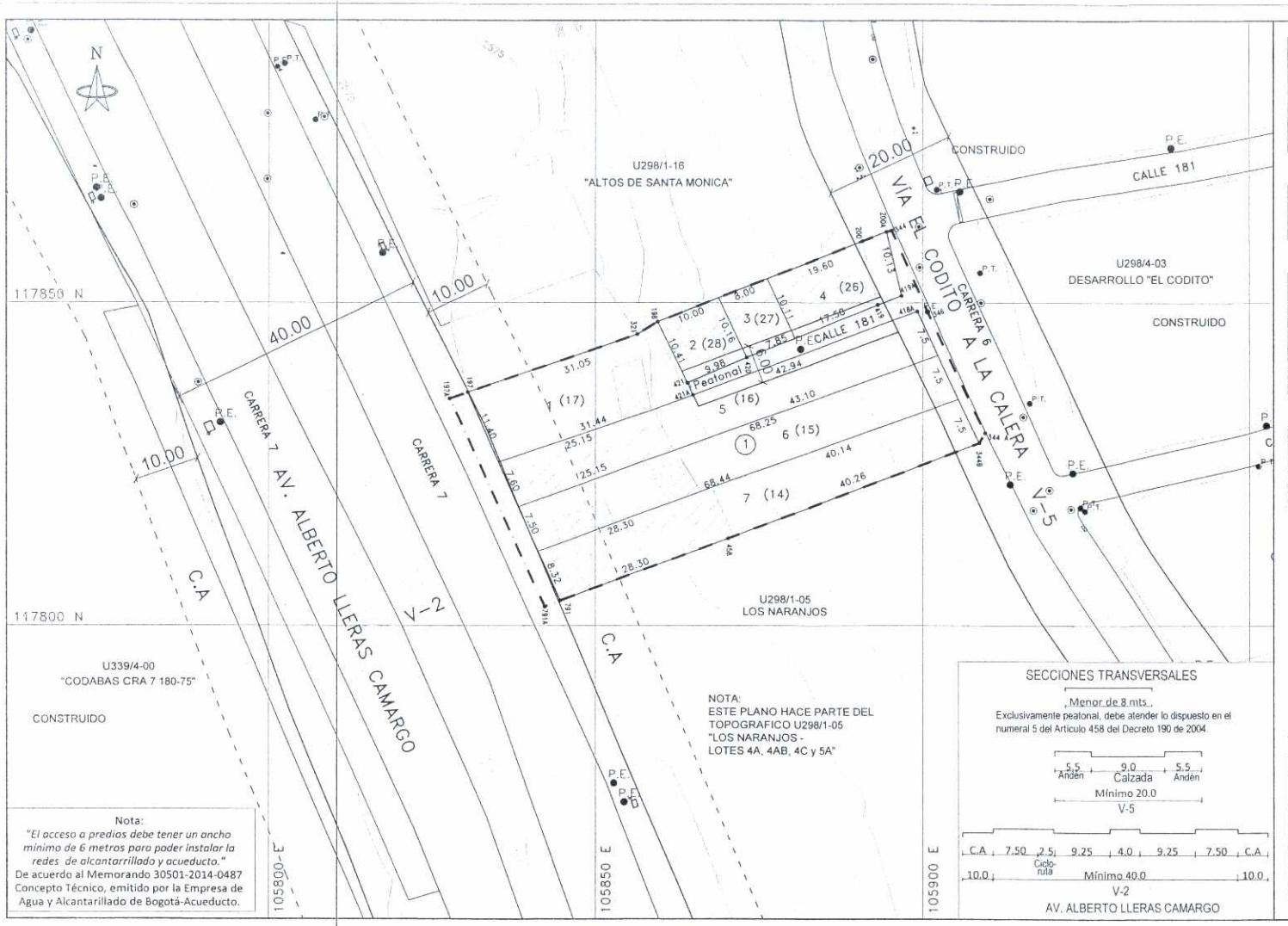
Dada en Bogotá, D.C., 07 DIC. 2016

ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

Revisión Técnica: Mauricio Enrique Acosta Pinilla. Subsecretario de Planeación Territorial.
Glenda Amparo Luna Saladen. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Revisión Jurídica: Camilo Cardona Casis. Subsecretario Jurídico.
Miguel Henao Henao. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Ángela Consuelo Peñuela Marín. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Proyectó: Wilma del Pilar Rodríguez Vivas. Arquitecta- Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.



CUADRO GENERAL DE AREAS		
ITEM	AREA (m2)	%
AREA BRUTA	2541.57	100.00
AREA ÚTIL DE LOTEO	2294.47	90.28
AREA CESION AL DISTRITO	247.10	9.72
Nº. MANZANAS	01	
Nº. LOTES	07	

ÁREA BRUTA	
MOJONES	AREA
344-346-344A-344B-458-791-791A-197A-197-321-198-200-200A-344	2541.57

ÁREA ÚTIL POR MANZANA			
MANZANA Nº. 1			
ÁREA MANZANA (m2) 2294.47			
Nº. Predios 7			
PREDIO	AREA (m2)	PREDIO	AREA (m2)
1	370.19	5	495.10
2	102.63	6	507.28
3	80.21	7	552.39
4	186.67		

ZONAS DE CESION AL DISTRITO		
ITEM	MOJONES	ÁREA (m²)
Carrera 6	344-346-344A-344B-418A-419A-200A-344	54.88
Calle 181	419A-419-420-421-421A-418A-419A	95.92
Carrera 7	197A-197-791-791A-197A	96.30
TOTAL		247.10

CONVENCIONES

	ARBOL		VALVULA
	CAJA		LINDERO
C.E.	CAJA ENERGIA ELECTRICA		MOJON
	CERRAMIENTO		CONSTRUCCION
	HIDRANTE		CORRECCIONES SDP
P.E.	POSTE ALUMBRADO SENCILLO	C.A	CONTROL AMBIENTAL
P.T.	POSTE DE TELEFONOS	CML	CORREDOR DE MOVILIDAD LOCAL
	POZO	(2)	NOMENCLATURA PREDIAL UAECD 2006
	SUMIDERO		
	VIA		

DESARROLLO:

LOS NARANJOS
(EL CODITO)

ALCALDIA LOCAL DE: USAQUEN

PLANO DE LEGALIZACIÓN

REPRESENTANTE DEL TRÁMITE (URBANIZADOR,PROPIETARIO,COMUNIDAD)

FIRMA:

NOMBRE:

C.C.:

PROFESIONAL RESPONSABLE

LEVANTÓ:

FIRMA:

NOMBRE:
ISMAEL OSORIO BAQUERO

MATRICULA 25810091073

DATOS DEL PREDIO:

MATRICULA INMOBILIARIA No:

ESCRITURA No:

CEDULA CATASTRAL:

LOCALIZACION ESCALA:1:10000

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

OBSERVACIONES S.D.P.

RESOLUCIÓN: 1798

FECHA: 07 DIC. 2016

PLANCHA 1:2000: F-24

UPZ: 09 VERBENAL

BOGOTA, D.C
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE COORDINACION OPERATIVA

SUBDIRECCION DE BARRIOS

PLANO No.: U298/4-15

BOGOTA, D.C
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
SUBSECRETARIA DE PLANEACION TERRITORIAL

FIRMA: NOMBRE: SECRETARIO

FIRMA: NOMBRE: SUBSECRETARIO

ESTUDIO URBANÍSTICO	ESTUDIO VIAL	CARTOGRÁFICO
FIRMA: NOMBRE: ARQUITECTO	FIRMA: NOMBRE: INGENIERO	FIRMA: NOMBRE: INGENIERO
FIRMA: NOMBRE: Yo.Bo. DIRECTORA	FIRMA: NOMBRE: Yo.Bo. DIRECTOR	FIRMA: NOMBRE: Yo.Bo. DIRECTORA