

RESOLUCIÓN No. 0321 DE 01 MAR 2022

()

"Por la cual se legaliza el Desarrollo CIUDAD JARDIN NORTE-B, ubicado en la localidad N.º 11 SUBA, en el Distrito Capital y se aprueba el plano urbanístico No. S24/4-92"

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 3 y 5 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015, los literales h), n) y ñ) del artículo 4º del Decreto Distrital 016 de 2013 y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D. C., 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 el artículo 2.2.6.5.1. Decreto Nacional 1077 de 2015, señala que la legalización urbanística es un proceso que se materializa por medio de un acto administrativo, en el que se 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 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, 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 del 4 de febrero de 2020, modificó el artículo 2.2.6.5.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, disponiendo un régimen de transición 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"*. En este sentido, la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo *"Ciudad Jardín Norte-B"* fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado No. 1-2019-14094 del 08 de marzo de 2019, es decir, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada en el Decreto Nacional 149 de 2020.

Continuación de la Resolución No. 0321 DE 01 MAR 2022 Pág. 2 de 40

Que los procedimientos aplicables a los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito del distrito se rigen por el Decreto Distrital 476 de 2015, en el que se establecen las medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística y mejoramiento integral para los asentamientos humanos destinados a vivienda de interés social de origen o consolidación informal ubicados en estratos 1 y 2 en Bogotá D.C. y señala el parágrafo del artículo 34 del mencionado Decreto, 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*”. Teniendo en cuenta esta norma, y en la medida que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 27 de agosto de 2019, esto es, con posterioridad a la expedición del citado Decreto Distrital 476 de 2015, a la presente actuación, en materia de procedimiento distrital, le es aplicable el trámite previsto en el citado Decreto.

Que mediante el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 149 de 2020, 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, de acuerdo con las condiciones que se establezca.

Que el artículo 30 de la Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 122 de la Ley 2106 de 2019, definió el reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados, así: “*Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística. Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura de curador urbano también podrán conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística a particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio. Una vez la competencia sea asignada, en las oficinas de planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante*”.

Que el Decreto Distrital 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 en una interpretación sistemática y armónica de las disposiciones transcritas, se concluye que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente para el momento de la radicación del presente trámite, es decir el Decreto Distrital 190 de 2004, 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 por lo anterior, 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’*, a efectos de armonizar su contenido a las condiciones exigidas por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, para adelantar la legalización de asentamientos humanos destinados a vivienda de interés social de origen o consolidación informal en el Distrito Capital. Este decreto dispone que debido a la ausencia de una fecha establecida en la legislación nacional, el expediente solo podrá empezar la etapa previa si cuenta con un informe técnico y jurídico que determine la posibilidad de iniciar un eventual proceso de legalización urbanística del desarrollo expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018 dispone que los expedientes o procesos de legalización de asentamientos humanos de origen informal que a la fecha de entrada en vigencia del Decreto, es decir 25 de diciembre de 2018, cuenten con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat o que hayan sido radicados en legal y debida forma en la Secretaría Distrital de Planeación, se adelantarán sin necesidad del informe jurídico y técnico que determine la posibilidad de iniciar un eventual proceso de legalización urbanística.

Que el expediente urbanístico del desarrollo *“Ciudad Jardín Norte-B”* se localiza en el estrato 3 y cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat de fecha 10 de septiembre de 2018, por lo cual, dicho expediente no requiere cumplir con el informe técnico y jurídico, mencionado anteriormente.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se cuenta con la Aerofotografía No. 115 del vuelo SAV - 415 del 06 de febrero de 1998, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo *“Ciudad Jardín Norte-B”* en dicho periodo.

Que teniendo en cuenta lo anterior, el desarrollo *“Ciudad Jardín Norte-B”* se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial POT de Bogotá D.C. y, en razón a su ubicación, por el Decreto Distrital 175 de 2006, *“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de Suba”* y demás normas vigentes.

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 Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o improbación”*, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales a) y b) del artículo 10 del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, entre otras, las siguientes funciones: *“(…) a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad; 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 cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron visitas técnicas a terreno 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 30 de enero de 2017 y del 20 de julio de 2019, respectivamente.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación constataron que el desarrollo *“Ciudad Jardín Norte-B”*, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

Que de conformidad con el numeral 4 del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, una vez adelantado el estudio correspondiente, 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 *“Ciudad Jardín Norte-B”*, mediante Acta suscrita el 30 de noviembre de 2018.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y 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 continuar el trámite de legalización del desarrollo *“Ciudad Jardín Norte-B”*, ubicado en la localidad de Suba.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría dio inicio al proceso de legalización del desarrollo *“Ciudad Jardín Norte-B”*, mediante Auto del 27 de agosto de 2019, de conformidad con el numeral 1° del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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

| NOMBRE | INSTRUMENTO | FOLIO |
|-------------------------------|--|---|
| Joaquín Vicente Ortiz Orosco | Escritura Pública No. 5119 del 23 de diciembre de 1980 ante la Notaria 14 del Círculo de Bogotá. | folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-586510 |
| María Briceida Parra de Parra | Escritura Pública No. 5118 del 23 de diciembre de 1980 ante la Notaria 14 del Círculo de Bogotá. | folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-586511 |
| Hugo Abelardo Romero Franco | Escritura Pública No. 3766 del 16 de mayo de 1991 ante la Notaria 2 del Círculo de Bogotá. | folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-668595. |

Que a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 se citó a los señores Joaquín Vicente Ortiz Orosco, María Briceida Parra de Parra y Hugo Abelardo Romero Franco propietarios iniciales del terreno de mayor extensión, cuya dirección aparece en el expediente, para que comparecieran, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, mediante los siguientes oficios:

| Oficio enviado por la SDP | Correo Certificado | Propietario Inicial | Dirección de correspondencia | Notas de Entrega |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| 2-2020-19270 del 18/06/2020 | GP 200030972 | JOAQUIN VICENTE ORTIZ OROSCO | Calle 131 No. 56A-47 | Dirección errada |
| 2-2020-19230 del 18/06/2020 | GP 200030968 | MARIA BRICEIDA PARRA DE PARRA | Calle 131 No. 56A-05 | Dirección errada |
| 2-2020-19233 del 18/06/2020 | GP 200030970 | HUGO ABELARDO ROMERO FRANCO | Calle 131 No. 59D-09 | Recibido |

Que conforme al correo certificado presente en el expediente, la empresa de mensajería reporta en las guías que en unos casos no fue posible entregar los oficios antes referidos por tratarse de direcciones erradas.

Que en aplicación de lo señalado en el artículo 2.2.6.5.2.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, se publicó un aviso de comunicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, entre el 10 de septiembre y el 24 de septiembre de 2020, en el cual se les informa a los propietarios de mayor extensión del Desarrollo "Ciudad Jardín Norte-B", y demás personas involucradas en el proceso, que tengan interés en la actuación administrativa o puedan

resultar afectados con las decisiones que se tomen en el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberán hacerse parte dentro del mismo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se procedió a comunicar 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 la publicación de un aviso el día 6 de septiembre de 2019 en el diario "El Nuevo Siglo". Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, ni el propietario del predio de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo "Ciudad Jardín Norte-B"; por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

Que las empresas de servicios públicos domiciliarios conceptuaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios para el desarrollo, por medio de los siguientes oficios:

| N.º | Oficio / Concepto Técnico N.º | Fecha | Entidad |
|-----|-------------------------------|-------------------------|--|
| 1 | 3131003-2022-0013 | 18 de enero de 2022 | Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - ESP. |
| 2 | 07335581 | 13 de febrero de 2019 | Enel Codensa S.A. ESP. |
| 3 | GRD-EGC 2284-2019 | 08 de enero de 2019 | Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB ESP. |
| 4 | CT No. 10150224-944-2018 | 17 de diciembre de 2018 | Gas Natural S.A. ESP. |

De acuerdo con los anteriores oficios se recogen y transcriben cada uno de los conceptos de viabilidad por parte de las empresas de servicios públicos domiciliarios:

| Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B | |
|--|--|
| Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios | |
| EAAB - ESP | Mediante concepto No. 3131003-2022-0013 del 18 de enero de 2022, la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAAB ESP informó para el asentamiento "Ciudad Jardín Norte-B" lo siguiente: "(...) DATOS TÉCNICOS PARTICULARES |

Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

De acuerdo con el oficio del asunto y la información de la Secretaría Distrital de Hábitat, el Desarrollo CIUDAD JARDIN NORTE B se localiza en la localidad de Suba y tiene asociada en las coordenadas del punto medio la siguiente información:

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Plancha: 228-III-A-11 de Acueducto | Norte = 114036,653 |
| Plancha: F51 de Alcantarillado | Este = 100525,939 |

ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUIDAS Y PROYECTADAS

Las zonas libres están definidas en la norma técnica de Servicio de la EAAB NS-139 "Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado", que son corredores en espacio público que deben garantizarse para que la EAAB pueda realizar labores de mantenimiento preventivo y correctivo, en las redes de acueducto y alcantarillado y de esta manera poder realizar la prestación efectiva del servicio, en condiciones de cantidad, continuidad y calidad. Las redes existentes colindantes con el polígono en estudio son las siguientes:

| LOCALIZACIÓN | ESTADO* | REDES ACUEDUCTO | | REDES ALCANTARIL LADO PLUVIAL | REDES ALCANTARILLA DOSANITARIO |
|----------------|---------|----------------------|---------|-------------------------------|--------------------------------|
| | | Plancha 228-III-A-11 | Costado | Plancha F51 | Plancha F51 |
| CALLE 130B | 1 | Ø6" - PVC | Sur | Ø12" - CS | - |
| | 3 | - | - | - | No existe / Requiere |
| CALLE 131 | 1 | Ø3" - AC | Sur | - | Ø8" - CS |
| | 1 | Ø4" - PEAD | Sur | - | Ø8" - PVC |
| | 3 | - | - | No existe / Requiere | - |
| CARRERA 59D | 1 | Ø4" - PVC | Oriente | - | Ø8" - CS |
| | 1 | Ø6" - PVC | Oriente | - | Ø8" - PVC |
| | 2 | - | - | Ø12" - PVC | Ø8" - PVC |
| | 3 | - | - | No existe / Requiere | - |
| AV. CARRERA 72 | 1 | Ø4" - PVC | Oriente | Ø8" - CS | Ø8" - CS |
| | 1 | Ø4" - PVC | Oriente | Ø8" - CR | Ø8" - CS |
| | 2 | - | - | - | Ø12" - CS |

** (1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada)

AC: Asbesto Cemento / HA: Hierro Acerado / PVC: Policloruro de vinilo / CR: Concreto Reforzado / CS: Concreto Sin Refuerzo / CCP: Tubería reforzada con Cilindro de Acero y Varilla / PEAD: Polietileno de Alta Densidad

Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

Tabla No.1 Inventario de redes de acueducto y alcantarillado en el Desarrollo CIUDAD JARDIN NORTE B. Fuente: <https://www.acueducto.com.co/wassigue1/VisorBaseEAB/>

ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL

De conformidad con la normatividad vigente, consultado el SIG de la EAAB - ESP (el cual cuenta con información actualizada de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital) y revisado el

SINUPOT (Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial) de la Secretaría de Planeación Distrital-SDP y el Visor Geográfico Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, la EAAB determinó que dentro de los predios referidos NO existe zona de reserva ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, ni amenaza por remoción en masa.

No obstante, para las intervenciones urbanísticas que se den en el área del desarrollo se deberá tener en cuenta los riesgos por inundación en periodos invernales y acometer las obras que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER y/o Secretaría Distrital de Ambiente, consideren necesarias para mitigar el riesgo por inundación o desbordamiento de los cuerpos de agua cercano en la zona de afectación del proyecto.

POSIBILIDADES DE CONEXIÓN

Con el fin de que la EAAB pueda realizar las labores de mantenimiento preventivo y correctivo de las redes externas de acueducto y alcantarillado que se proyecten, se debe prever un ancho mínimo de acuerdo a lo establecido Norma técnica de Servicio NS-139 "Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado".

En ese sentido, es importante aclarar que la viabilidad del servicio para el desarrollo se define como VIABLE con los siguientes condicionamientos: garantizar la delimitación y el acceso a los corredores libres conforme a la norma técnica NS-139, realizar la correcta descarga de las aguas lluvias a la calzada, contar con las cajas de inspección de aguas residuales para cada predio, y, contar con el frente de fachada hacia los corredores de las zonas de cesión definidas en el plano a adoptar por la SDHT, en el cual debe estar dispuesto el medidor de acueducto.

ALCANTARILLADO

ALCANTARILLADO SANITARIO

El sector en el cual se encuentra el Desarrollo CIUDAD JARDIN NORTE B está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado (UGA) número 320 denominada I-SA-S-IntBritali-320, que se encuentra en la Subcuenca Britalia de la Cuenca Salitre.

www.sdp.gov.co

Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

El desarrollo en general cuenta con redes externas locales colectores del sistema de alcantarillado sanitario, sin embargo, se recomienda realizar la revisión de capacidad hidráulica y estructural de las redes instaladas, conforme a las normas técnicas de servicio NS-85 y NS-58, y de encontrar comprometida su capacidad, acometer las intervenciones a que haya lugar.

De acuerdo con la información registrada en los sistemas de información comercial y operativo de la empresa se verificó que en las condiciones actuales del sector este funciona de manera normal; sin embargo, es necesario realizar la renovación de todas las redes de alcantarillado que se encuentran en material GRES, particularmente aquellas localizadas por la KR 59D y CL 131. Por otra parte, en el evento de modificar la densidad planteada para el Desarrollo, se pueden afectar las condiciones del sistema de alcantarillado sanitario para lo cual se deberá efectuar la correspondiente modelación hidráulica a fin de verificar la necesidad de realizar diseños y obras a que haya lugar en el sector.

(...)

Para la prestación del servicio en el desarrollo, es necesario tener en cuenta las áreas de drenaje y obras desarrolladas por la CL 130B, CL 131 y KR 59D en el marco de la Carta de Compromiso 9-99-30100-094-2015 del 18 de febrero de 2015 para el proyecto denominado PANORAMIA localizado en la AK 72 130 46. Producto de las obras se tienen los récords de obra No. 20574 de acueducto y 4092 de alcantarillado que pueden ser consultados en el Centro de Información Técnica Empresarial – CITE.

Cabe mencionar que, los propietarios de los predios que componen el desarrollo deben garantizar que cada una de las viviendas cuenten con su caja de inspección de alcantarillado sanitario inspeccionable, con descarga exclusiva de aguas residuales, en cumplimiento de la NS-68 "Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas". Particularmente, se debe realizar la correcta conexión del alcantarillado sanitario hacia la red de 8"-PVC localizada por el corredor de la CL 131 entre KR 59D y AK 72.

Ninguna red de alcantarillado, podrá quedar instalada bajo andenes, sardineles o viviendas; de encontrarse alguna instalada con esta ubicación, deberá ser reubicada en la vía pública, atendiendo las normas técnicas de servicio vigentes de la EAAB.

Adicionalmente, es pertinente recordar que en ningún caso se permite la conexión de acometidas domiciliarias a colectores de diámetro mayor a 24". Si se presenta este caso, se deberá proyectar la construcción de un pozo de inspección según la norma técnica "NS-029 Pozos de Inspección" o la construcción de una manija paralela al colector existente, empatándola al pozo de inspección más cercano del sistema.

De encontrarse alguna conexión errada, deberá realizarse la intervención para su corrección.

Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

Se debe garantizar que, cada una de los predios que compone el desarrollo realice la conexión al sistema de alcantarillado sanitario de manera correcta, garantizando que las instalaciones hidrosanitarias de la vivienda correspondientes a las aguas residuales descarguen a la caja domiciliaria y esta a su vez se conecte de manera correcta a la red pública de alcantarillado sanitario existente.

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

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

ALCANTARILLADO PLUVIAL

El sector en el cual se encuentra el Desarrollo CIUDAD JARDIN NORTE B está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado (UGA) número 320 denominada 1-SA-P-CanCordoba-320, que se encuentra ubicada en la Subcuenca Córdoba de la Cuenca Salitre.

(...)

Teniendo en cuenta la información disponible en el SIGUE, por el corredor de la CL 131 entre KR 59D y AK 72 no se cuentan con redes de alcantarillado pluvial. En ese sentido, se debe verificar si es necesario diseñar y construir redes por las vías que no tienen y las que se proyecten conforme al plano suministrado. En todo caso, las redes deben quedar ubicadas en espacio público conforme a la norma técnica de servicio vigente NS-139 de la EAAB - ESP.

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

Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

Por otra parte, es importante que cada propietario garantice que, cada una de las casas cuente con sus bajantes de aguas lluvias descargando correctamente a la calzada. NO se permite interconexión de estas bajantes con la caja de aguas residuales, lo anterior en cumplimiento de la NS-68 "Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas".

De acuerdo con la información registrada en los sistemas de información comercial y operativo de la empresa se verificó que en las condiciones actuales del sector este funciona de manera normal; sin embargo, en el evento de modificar la densidad planteada para el Desarrollo, se pueden afectar las condiciones del sistema de alcantarillado pluvial para lo cual se deberá efectuar la correspondiente modelación hidráulica a fin de verificar la necesidad de realizar diseños y obras a que haya lugar en el sector.

Todas las redes y estructuras hidráulicas complementarias, deben quedar localizadas por espacio público, de tal forma que la EAAB-ESP, pueda ejercer labores de mantenimiento preventivo y correctivo.

Todas las diferencias que se encuentren entre el catastro de la EAAB y el levantamiento topográfico realizado para la evaluación de capacidad hidráulica, deberán ser informadas a la Dirección de Información Técnica y Geográfica - DITG, para su correspondiente incorporación a las redes oficiales de la EAAB, en el marco de las Normas Técnicas de Servicio NS-056 y NS- 046.

Se recomienda, la revisión de la capacidad hidráulica y de estado estructural de la infraestructura construida de drenaje urbano en el sector y, de ser necesario, proyectar las redes y estructuras hidráulicas que permitan mejorar el drenaje de las aguas lluvias. Conjuntamente, se deberá realizar levantamiento en campo de la cantidad y capacidad de los sumideros existentes y evaluar la necesidad de su renovación y/o construcción de sumideros adicionales, conforme a la norma técnica de servicio NS-047 de tal manera que se garantice la correcta recolección y drenaje de las aguas lluvias. De encontrarse conexiones erradas, es necesario diseñar y construir su corrección.

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

Para los inmuebles que presenten alguna de las siguientes características: predio con cuatro (4) o más unidades independientes; edificaciones de cuatro o más pisos, edificaciones que superen los quince (15) metros de altura medidas al nivel más bajo de la vía pública sobre la cual va a tomar el servicio; toda edificación con cualquier tipo de uso; cuya demanda no pueda ser atendida con un diámetro menor o igual a 3/4"; toda edificación con sótano o semisótano, predios con uso industrial, estaciones de servicio;

www.sdp.gov.co

Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

predios con uso oficial deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Urbanizadores y Constructores en el marco de la Resolución 651 de 2019, o la que la modifique.

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

Aviso EAAB Hidrología No. 400075700 Este: 999569 Norte: 1017760

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

(...)

ACUEDUCTO

De acuerdo a la información remitida, el polígono del desarrollo se encuentra ubicado en el Sector Hidráulico 105, particularmente en el área de servicio comprendida entre la KR 54 y AK 72 entre CL 129 y AC 134.

Para la prestación del servicio en el desarrollo, es necesario tener en cuenta las obras desarrolladas por la CL 130B, CL 131, KR 59D y AK 72 en el marco de la Carta de Compromiso 9-99-30100-094-2015 del 18 de febrero de 2015 para el proyecto denominado PANORAMIA localizado en la AK 72 130 46. Producto de las obras se tienen los récords de obra No. 20574 de acueducto y 4092 de alcantarillado que pueden ser consultados en el Centro de Información Técnica Empresarial – CITE.

Adicionalmente, es necesario habilitar la salida de la tubería de Red Matriz denominada LINEA AV. LAS VILLAS TRAMO I localizada en el corredor de la AK 58, particularmente entre el tramo de la CL 130 y CL 130BIS construida a través del contrato de obra 1-01-25400-00836-2015 que tenía por objeto realizar los "CONSTRUCCIÓN DE LA LINEA MATRIZ AVENIDA LAS VILLAS TRAMO 1", información que se puede consultar con el número de obra 20592 en el Centro de Información Técnica de la EAAB "CITE".

(...)

Teniendo en cuenta que el polígono a legalizar hace parte del área de servicio 106407 comprendida entre las calles 129 y 134 y entre carreras 54 y Av. Boyacá, se deberá realizar la renovación de la totalidad de las redes que se encuentran en material asbesto cemento, conforme a las normas técnicas vigentes de la EAAB, para reducir la presencia de daños y afectación del servicio en el sector.

Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

Cada lote deberá disponer de un volumen de almacenamiento que supla sus necesidades durante por lo menos un (1) día sin servicio y debe estar en un lugar de fácil acceso; su adquisición, instalación y mantenimiento, es responsabilidad de cada propietario.

Se debe evaluar la necesidad de instalación de hidrantes y válvulas, conforme a lo exigido en la norma técnica de servicio vigente NS-027 "Instalación de hidrantes y sistemas para válvulas en redes secundarias de distribución de acueducto" y la NS-036 "Criterios para diseño de red de acueducto secundaria y menor de distribución".

Todas las diferencias que se encuentren entre el catastro de la EAAB y el levantamiento topográfico deberán ser informadas a la Dirección de Información Técnica y Geográfica - DITG, para su correspondiente incorporación a las redes oficiales de la EAAB, en el marco de las Normas Técnicas de Servicio NS-056 y NS-046.

Se deben tener en cuenta todas las Normas Técnicas de Servicio y Producto de la EAAB, principalmente las asociadas con las Normas NS-035 "Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado", NS-036 "Criterios para diseño de red de acueducto secundaria y menor de distribución", NS-123 "Criterios para selección de materiales de tuberías para redes de acueducto y alcantarillado" y NS-139 "Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado".

Cabe aclarar que, la EAAB E.S.P. garantiza 15 m.c.a. a la entrada del predio; por lo tanto, el propietario del predio deberá prever los equipos necesarios para garantizar presiones óptimas del servicio para la totalidad del predio.

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

- 1. El diseño y construcción de las redes de instalaciones interiores de acueducto (redes contra incendio) y alcantarillado pluvial y sanitario son de entera responsabilidad del propietario del lote; por lo tanto, deberá garantizar dentro del predio la eficiente prestación interna de los servicios tanto de acueducto, como alcantarillado.*
- 2. Es atribución exclusiva de la EMPRESA, realizar cambios en la localización de las acometidas y en el diámetro de las mismas, así como efectuar las independizaciones del caso; el pago de los costos que se generen, estarán a cargo del usuario o suscriptor.*
- 3. Cada lote deberá disponer de un volumen de almacenamiento que supla sus necesidades durante por lo menos un (1) día sin servicio y debe estar en un lugar de fácil acceso; su adquisición, instalación y mantenimiento es responsabilidad de cada propietario.*
- 4. Las instalaciones internas del servicio de alcantarillado deberán manejarse en forma separada (industrial, sanitaria y pluvial).*
- 5. Cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o aguas lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red, se deberá proveer*

Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

- de equipos de eyectores para su correcto funcionamiento, bajo costo de instalación, operación y mantenimiento del propietario (s) del lote (s).*
6. *Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes.*
 7. *Lo correspondiente a la instalación de los medidores y totalizadoras, deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del Acueducto de Bogotá.*
 8. *Se debe tener en cuenta la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, "por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones".*
 9. *Aplican todos los lineamientos descritos en el Anexo técnico del Contrato de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado de la EAAB ESP, vigente*

ANEXO TÉCNICO

1. *La legalización de este desarrollo se encuentra reglamentada por el acuerdo 6 de 1990 y el decreto 688 de 1996.*
2. *Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que, en el evento de identificar zonas de amenaza por remoción en masa, se desarrollen las obras necesarias de estabilización en las zonas de amenaza por remoción en masa media y alta identificadas en la Resolución 1483 del 23 de julio de 2019 de la SDP, por la cual se actualiza el mapa No. 3 "Amenaza por remoción en masa del Decreto Distrital 190 de 2004". Adicionalmente, la disponibilidad se encuentra supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo hidráulico, inundación o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE hoy IDIGER), en cumplimiento del decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas.*
3. *La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización y/o Regularización ante la SDP, por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de dos años (2) a partir de la fecha de expedición.*
4. *Para la aprobación de los diseños de redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante resolución por la SDP.*
5. *No se prestará servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización y/o Regularización, expedida por la SDP.*
6. *Los inmuebles que presenten alguna de las siguientes características: predio con cuatro*
(4) o más unidades independientes; edificaciones de cuatro o más pisos, edificaciones que superen los quince (15) metros de altura medidas al nivel más bajo de la vía pública sobre la cual va a tomar el servicio; toda edificación con cualquier tipo de uso; cuya demanda no pueda ser atendida con un diámetro menor o igual a 3/4";; toda edificación con sótano o semisótano, predios con uso industrial, estaciones de

| Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B | |
|---|--|
| Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios | |
| | <p><i>servicio; predios con uso oficial deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Urbanizadores y Constructores establecido por la Empresa.</i></p> <p>(...)"</p> |
| CODENSA | <p>Mediante oficio No. 07335581 del 13 de febrero de 2019, la empresa CODENSA ESP emitió concepto para el desarrollo "Ciudad Jardín Norte-B" informando que:</p> <p><i>"(...) al respecto nos permitimos informar que una vez cruzada la información de nuestro sistema de georeferenciación con los planos enviados por ustedes, se puede conceptuar que el asentamiento Ciudad Jardín Norte - B de la localidad de Suba NO presenta afectación por líneas de alta tensión de energía.</i></p> <p><i>Dado lo anterior, enel codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado asentamiento. (...)"</i></p> |
| ETB | <p>Mediante oficio N° GRD-EGC 2284-2019 del 08 de enero de 2019, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo "Ciudad Jardín Norte-B" que:</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>ETB como líder en la prestación de servicios de telecomunicaciones cuenta con la capacidad tecnológica para ofrecer los servicios de: Voz, internet, TV orientados al segmento masivo y soluciones de datos y conectividad entre otros para el segmento corporativo.</i> - <i>Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.</i> - <i>Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor – Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST).</i> - <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 VII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.</i> |

| Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios | | | |
|--|--|-------------------|------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - <i>ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital.</i> - <i>La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (...)</i> | | |
| GAS NATURAL | <p>Mediante oficio CT No. 10150224-944-2018 del 17 de diciembre de 2018 la empresa GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P. informó para el desarrollo "Ciudad Jardín Norte-B":</p> <p><i>"(...) De acuerdo a su solicitud de concepto técnico para el desarrollo detallado en la tabla adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informarle lo siguiente:</i></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 urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona</i></p> <table border="1" style="margin: 0 auto; text-align: center;"> <tr> <td>DESARROLLO</td> </tr> <tr> <td><i>Ciudad Jardín Norte-B</i></td> </tr> </table> <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> | DESARROLLO | <i>Ciudad Jardín Norte-B</i> |
| DESARROLLO | | | |
| <i>Ciudad Jardín Norte-B</i> | | | |

www.sdp.gov.co

| Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B 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>Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con 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 405 05 00. (...)</i></p> |

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA – mediante oficio No. 2018EE301082 del 18 de diciembre de 2018 concluye que el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-B” no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental; por lo cual, se considera viable ambientalmente su legalización, señalando lo siguiente:

“(...) En atención a su solicitud, me permito informarle que se realizó cruce entre la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital y el polígono del desarrollo “Ciudad Jardín Norte-B” de la localidad de Suba, evidenciando que el mismo 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 el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, allegó el concepto técnico No. CT-8301 del 19 de diciembre de 2017 para el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-B”, en el que concluyó factible la legalización de la totalidad del desarrollo, estableciendo algunas recomendaciones y observaciones:

“(...) 10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- *El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa e inundación por desbordamiento del desarrollo Ciudad Jardín Norte – B, encontrando que desde el punto de vista de riesgos se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo, y, para evitar que dichas condiciones se deterioren, recomienda la implementación de medidas para el mejoramiento del sector bajo adecuados lineamientos técnicos.*
- *En el área donde se encuentra localizado el desarrollo Ciudad Jardín Norte – B, la amenaza presenta un nivel inferior al considerado como bajo por movimientos en masa o ante eventos de inundación por desbordamiento, teniendo en cuenta la zonificación de amenaza establecida, conforme con los planos normativos de “Amenaza por Remoción en Masa” del Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial – POT) y “Amenaza de Inundación por Desbordamiento” de la Resolución 858 de 2013 de Secretaria Distrital de Planeación.*

- *En el análisis de riesgo se definió que el desarrollo Ciudad Jardín Norte – B se encuentra en una zona que presenta actualmente condiciones de riesgo en un nivel inferior al riesgo bajo ante eventos de inundación por desbordamiento y eventos relacionados a movimientos en masa.*
- *Este concepto técnico refleja las condiciones de amenaza y riesgo evaluadas durante la visita de campo y tuvo en cuenta los insumos disponibles a la fecha de su elaboración, por lo tanto, este documento es provisional hasta que se actualice con base en la información cartográfica definitiva que suministrará la SDHT.*

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

- *Teniendo en cuenta que se pueden presentar eventos de encharcamiento, por tratarse de un sector dominado por una topografía plana, se recomienda a la EAB-ESP implementar obras de infraestructura y mantenimiento, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras, mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario, de las vías y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial, implementando las medidas que garanticen que no se presenten reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.*
- *Para el diseño sismo resistente de las edificaciones en los diseños estructurales y geotécnicos deben tenerse presentes las disposiciones del Decreto 523 de 2010, por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá, que el sector está localizado en la zona geotécnica “Piedemonte A” y en la zona de respuesta sísmica “Piedemonte A”, donde pueden presentarse efectos de sitio relacionados con Topográfico, amplificación del suelo. Bogotá está localizada en una zona de amenaza sísmica INTERMEDIA, para lo cual la aceleración horizontal pico efectiva de diseño es de 0.15 g.*
- *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 del 2015 del IDIGER “Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C”.*
- *Se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local o la autoridad competente el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente y ejercer el control urbano en los predios del sector.*
- *Se recomienda a los propietarios y/o constructores que en el sistema de alcantarillado y drenaje de los nuevos desarrollos o procesos de renovación urbana o redensificación, se mantenga la separación de aguas lluvias y aguas residuales, para garantizar que, por efectos de la variabilidad climática, por las altas precipitaciones o eventos extremos, no se afecte el tratamiento de las aguas residuales por excesos en los volúmenes de diseño de las plantas de la ciudad.*
- *Las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, las que ejecuten obras civiles mayores o las que desarrollen actividades industriales o de otro tipo deberá dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial al Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, en desarrollo del Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 relacionados con el deber de realizar los análisis específicos de riesgo, las medidas de reducción y los planes de*

emergencias y contingencias. De igual forma, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.

11. OBSERVACIONES

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

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

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), allegó el concepto técnico N.º CT-8916 del 25 de octubre de 2021, Adenda 2 al concepto técnico No. 8301, para el desarrollo "Ciudad Jardín Norte B", en el que actualizó este último así:

"(...) 3 INTRODUCCIÓN

Este documento corresponde a la Adenda No. 2 del concepto técnico CT-8301 de 2017 y está dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP en el marco del Programa de Legalización y Regularización de barrios, como un instrumento para la reglamentación del mismo, y como tal, busca establecer restricciones y/o condicionamientos, desde el punto de vista del riesgo, para la ocupación del suelo y recomendaciones para su uso. Por lo tanto, debe tomarse como herramienta para la planificación del territorio y toma de decisiones sobre el uso del suelo dentro del proceso de Legalización del desarrollo Ciudad Jardín Norte B de la localidad de Suba.

(...)

Por último, la Secretaria Distrital de Planeación mediante comunicación con radicado IDIGER 2021ER14695, solicitó al IDIGER adelantar "actualización del concepto técnico No. CT-8301 del 19 de diciembre de 2017, que hace parte del expediente urbanos del desarrollo "Ciudad Jardín Norte B" de la localidad de Suba, teniendo en cuenta la siguiente observación:

"(...)

2. Como quiera que el Concepto Técnico del IDIGER, No. CT-8301 del 19 de diciembre de 2017, adjuntó en el expediente, se fundamenta en la Resolución 1631 de 2018, como se observa en la página 22 del Estudio Urbanístico:

"(...) 10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES En el área donde se encuentra localizado el desarrollo Ciudad Jardín Norte – B, la amenaza presenta un nivel inferior al considerado como bajo por movimientos en masa o ante eventos de inundación por desbordamiento, teniendo en cuenta la zonificación de amenaza establecida, conforme con los planos normativos de "Amenaza por

Remoción en Masa” del Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial – POT) y “Amenaza de Inundación por Desbordamiento” de la Resolución 858 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación.

Dado que los antecedentes de riesgo presentados en el concepto técnico CT-8301 de 2017 se encuentran basados en la Resolución 858 de 2013, se hace necesario actualizar el documento a la normatividad vigente. De igual manera, dado que en la actualidad se evalúa el escenario de “amenaza de inundación por rompimiento de jarillones” en el marco del proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial y de la implementación del Decreto 1807 de 2014, y con base en el requerimiento manifestado por la Secretaría Distrital de Planeación, se hace necesario incorporar al concepto técnico CT-8301 de 2017 las conclusiones y recomendaciones necesarias para garantizar que dicho componente sea considerado dentro de la planificación territorial del mencionado Desarrollo.

Por lo anterior, se eleva adenda a los siguientes numerales del Concepto Técnico CT-8301 de 2017, en lo concerniente a:

*Numeral 5 – “ANTECEDENTES”: Se modifica parcialmente el texto del primer párrafo.
(...)*

EL NUMERAL 5- “ANTECEDENTES” SE MODIFICA DE LA SIGUIENTE MANERA:

Se reemplaza el primer párrafo del numeral 5 que menciona lo siguiente: “Para elaborar el presente pronunciamiento se utilizó como fuente primaria de consulta los Planos Normativos de “Amenaza por Remoción en Masa” del Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial – POT) y “Amenaza de Inundación por Desbordamiento” de la Resolución 858 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación. De acuerdo con los Planos Normativos citados, el área donde se encuentra localizado el desarrollo Ciudad Jardín Norte B la localidad Suba no está cubierta por alguno de los dos tipos de amenaza evaluada.”, quedando de la siguiente manera:

Para elaborar el presente pronunciamiento se utilizó como fuente primaria de consulta los Planos Normativos No. 3 “Amenaza por remoción en masa” y No. 4 “Amenaza por Inundación” del Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial – POT), con las modificaciones realizadas mediante las Resoluciones 1483 de 2019 y 1641 de 2020 respectivamente, de la Secretaría Distrital de Planeación. De acuerdo con los Planos Normativos citados, el área donde se encuentra localizado el asentamiento Ciudad Jardín Norte B de la localidad de Suba, no presenta amenaza por inundación ni por movimientos en masa.

(NOTA: Se aclara que la restante información contenida en el numeral 5 se mantiene de conformidad con el concepto técnico CT-8301 de 2017, por lo tanto, ésta no se relaciona en el presente documento).

EL NUMERAL 10 - “CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES” SE MODIFICA DE LA SIGUIENTE MANERA:

Se modifica el segundo párrafo el cual menciona:

“En el área donde se encuentra localizado el desarrollo Ciudad Jardín Norte B, la amenaza presenta un nivel inferior al considerado como bajo por movimientos en masa o ante eventos de inundación por desbordamiento, teniendo en cuenta la zonificación de amenaza establecida, conforme con los planos normativos de “Amenaza por Remoción en Masa” del Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial – POT) y “Amenaza de Inundación por Desbordamiento” de la Resolución 858 de 2013 de Secretaría Distrital de Planeación”, quedando de la siguiente manera:

En el área donde se encuentra localizado el desarrollo Ciudad Jardín Norte B, la amenaza presenta un nivel inferior al considerado como bajo por movimientos en masa o ante eventos de inundación por desbordamiento, teniendo en cuenta la zonificación de amenaza establecida, conforme con los planos normativos de “Amenaza por Remoción en Masa” del del Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial – POT) actualizado mediante la Resolución 1483 de 2019 y “Amenaza de Inundación por Desbordamiento” de la Resolución 1641 de 2020 de Secretaria Distrital de Planeación.

(NOTA: Se aclara que la restante información contenida en el numeral 10 se mantiene de conformidad con el concepto técnico CT-8301 de 2017; por lo tanto, ésta no se relaciona en el presente documento).

Las demás consideraciones, (es decir, el contenido de los numerales que no fueron objeto de aclaraciones en el presente documento), establecidas en los Conceptos Técnicos CT-8301 de 2017 y su Adenda No. 1 el CT-8534 de 2019, emitidos por esta Entidad para el desarrollo Ciudad Jardín Norte B, se mantiene sin modificación.

(...)”

Que la Secretaría Distrital de Planeación acorde al procedimiento vigente, adelantó el estudio urbanístico para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, en el que se analizaron las condiciones urbanísticas del mismo.

Que la Dirección de Información, Cartografía y Estadística mediante oficio No. 2-2019-08954 del 21 de febrero de 2019, encontró que el plano del desarrollo “Ciudad Jardín Norte-B”, se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación y cumple con los aspectos cartográficos requeridos por esta entidad; por lo tanto, cuenta con aceptación cartográfica favorable.

Que en el estudio vial realizado por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, al plano de loteo del desarrollo “Ciudad Jardín Norte-B” y remitido mediante memorando No. 3-2019-20080 del 29 de agosto de 2019, informó que:

“(…) MALLA VIAL LOCAL:

- Calle 131 entre Av. Boyacá y Carrera 59 D: Peatonal de mínimo 6 metros de ancho entre líneas de demarcación. Genera retroceso sobre los lotes del Desarrollo en estudio.

NOTA: De acuerdo con el plano S24/4-66, la parte de la vía allí incluida (Calle 131) es "VIA PEATONAL PRIVADA". Nota que debe ser incluida en el plano que adopte la legalización.

No obstante, y considerando que la ortofoto UAECD 2014 de la BDGC, evidencia que la Calle 131 se encuentra abierta al público; la opción 1 del presente estudio acoge el trazado vial validado por la DVTSP desde el año 2014, en el cual se marca la vía como un corredor peatonal de 6 metros de ancho entre líneas demarcación, sin que por ello se desconozca los temas de propiedad contenidos en el plano S24/4-66.

- Calle SIN NOMENCLATURA VIAL entre Av. Boyacá y Carrera 59D: Vía tipo V8 de mínimo 10 metros de ancho entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio.

(...)"

Que por su localización, el desarrollo "Ciudad Jardín Norte-B", se encuentra en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 Niza, reglamentada por el Decreto Distrital 175 de 2006 y en el cual se adoptaron las Planchas números 1 de 3 "ESTRUCTURA BÁSICA SECTORES NORMATIVOS" 2 de 3 "USOS PERMITIDOS" y 3 de 3 "EDIFICABILIDAD PERMITIDA", que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, a escala 1:5.000 de los diferentes sectores.

Que según la Plancha No. 2 de 3, Plano de Usos Permitidos de la UPZ 24 Niza, el desarrollo "Ciudad Jardín Norte-B" de la localidad de Suba, se localiza en el sector 7, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Consolidación densificación moderada, de la mencionada UPZ.

Que al revisar la base de datos Geográfica Corporativa – BDGC se pudo establecer que el área del desarrollo "Ciudad Jardín Norte-B", objeto de legalización, no formaba parte de ningún plano urbanístico, ni proyecto alguno.

Que así mismo, al revisar los antecedentes del desarrollo, de origen informal, se puede establecer que el desarrollo existía desde el año 1998, según lo prueba la aerofotografía la aerofotografía No. 115 del vuelo SAV-415 del 6 de febrero de 1998, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que sin tener en cuenta esta situación de informalidad, en el año 2006 se expidió el Decreto Distrital 175, mediante el cual se reglamentó la UPZ No. 24 Niza, que no recogió la realidad urbanística del asentamiento, el cual no corresponde a tratamiento de consolidación.

01 MAR 2022

Continuación de la Resolución No. 0321 DE _____ Pág. 23 de 40

Que al revisar los alrededores del desarrollo, específicamente costados sur occidental y sur oriental se puede establecer que las condiciones urbanas no son de consolidación, sino que corresponden a áreas desarrolladas informalmente.

Que, por lo expuesto, así la Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 Niza reglamentada por el Decreto Distrital 175 del 31 de mayo de 2006, haya establecido que el barrio objeto de consolidación se encuentra en un sector con Tratamiento de Consolidación, dada su condición de informalidad y demás características del barrio, y con el fin de adoptar una norma de usos y edificabilidad acorde a la conformación del asentamiento, se deberá realizar la homologación con un sector normativo reglamentado con el tratamiento de Mejoramiento Integral, el cual sea análogo por colindancia y relación con las características del desarrollo "*Ciudad Jardín Norte-B*", por lo tanto, se asume la reglamentación asignada en la UPZ 28 El Rincón, reglamentada por el Decreto Distrital 399 del 15 de diciembre de 2004.

Que las características del desarrollo "*Ciudad Jardín Norte-B*", se asimilan a las establecidas en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 28 El Rincón, reglamentada por el Decreto Distrital 399 de 2004 y en el cual se adoptaron las planchas número 1 de 3 "*Plano de Estructura*", 2 de 3 "*Fichas y Plano de Usos permitidos*" y 3 de 3 "*Plano de Plusvalía*", que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes a escala 1:5.000 de los diferentes sectores.

Que teniendo en cuenta que el desarrollo corresponde a una situación de origen informal será legalizado conforme a las normas del Decreto 190 de 2004 y su uso y reglamentación se enmarcará en estas condiciones.

Que en este sentido el artículo 300 del Decreto Distrital 190 de 2004-Plan de Ordenamiento Territorial indica 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 por lo expuesto anteriormente y con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004, el régimen de usos planteados para el asentamiento objeto de legalización obedece, en cuanto a su estructura urbana, a lo previsto por la UPZ 24 Niza, por ser la zona donde se ubica el desarrollo, y en cuanto a la normativa urbanística aplicable a lo establecido en la la UPZ 28 El Rincón, debido a que esta presenta características homologables a las del desarrollo "*Ciudad Jardín Norte-B*". Lo anterior es concordante con la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbanístico que hace parte integral de la presente Resolución.

Que en relación con lo anterior, en visita a terreno del día 20 de julio de 2019 anteriormente mencionada, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital pudo constatar las condiciones urbanísticas del desarrollo, lo cual se encuentra registrado en el estudio urbanístico anexo que hace parte integral de la presente resolución.

Que en la visita a terreno y elaboración del estudio urbano se constató que el desarrollo presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad de 284.42 M2. Así mismo, al revisar los alrededores del desarrollo, específicamente costados sur occidental y sur oriental se puede establecer que las condiciones urbanas son de áreas desarrolladas informalmente con vías con anchos inferiores a los mínimos establecidos.

Que por lo anterior, atendiendo al origen informal y características urbanísticas deficitarias del desarrollo "*Ciudad Jardín Norte-B*" en virtud de los artículos 295 y 385 del Decreto Distrital 190 de 2004 se concluye que éste es sujeto de aplicabilidad del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Que debido a las características urbanísticas del desarrollo con déficit de soportes urbanos y teniendo en cuenta que en terreno se pudo constatar que el desarrollo se ubica en un sector que 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, se concluye que al desarrollo "*Ciudad Jardín Norte-B*" le es aplicable la modalidad complementaria del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Que en consecuencia, el desarrollo "*Ciudad Jardín Norte-B*" es objeto de legalización y se le debe aplicar el tratamiento de Mejoramiento Integral modalidad complementaria, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y le serán aplicadas las normas urbanísticas de dicho tratamiento que más se adecuen a las características físicas del desarrollo corroboradas en la visita a terreno en virtud de los artículo 295 y 385 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que según la Plancha No. 2 de 3, "*Fichas y Plano de Usos Permitidos*" de la UPZ 28 El Rincón, se homologa el suelo donde se localiza el desarrollo "*Ciudad Jardín Norte-B*" de la localidad de Suba, al Sector Normativo No. 3, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad Complementaria.

Que en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital 175 de 2006, reglamentario de la UPZ No. 24 Niza, no se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo "*Ciudad Jardín Norte-B*".

Que sumado a lo anterior, debe tenerse en cuenta que 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, por lo cual se considera que al momento de adopción de este acto de legalización el desarrollo no cuenta con normatividad urbanística asignada que le permita desarrollarse, lo cual corrobora que la presente resolución no configura hecho generador por asignación de usos más rentables.

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

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, entre los días 30 de octubre al 17 de noviembre de 2020 se fijó en la página web de esta Secretaría un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones. Así mismo, el día 26 de octubre de 2020 la Secretaría Distrital de Planeación realizó un taller informativo con la comunidad, en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final y se respondieron las inquietudes presentadas.

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015, Decreto Distrital 800 de 2018 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto Nacional 1203 de 2017, se encontró viable la legalización del desarrollo "*Ciudad Jardín Norte-B*, de la Localidad de Suba.

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 Decreto Distrital 069 de 2021 y la Directiva 004 de 2021 de la Secretaría Jurídica Distrital, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de publicación de proyectos de actos administrativos - legalbog del 17 al 24 de diciembre de 2021, 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.

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 “mediante el cual se adopta la revisión general del POT de Bogotá” estableció en su artículo 596 el régimen de transición aplicable a los trámites de legalización, regularización y formalización, así: “Las solicitudes de legalización, regularización y formalización urbanística serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Sin perjuicio de que exista orden de legalización para un desarrollo dada por el Acuerdo 6 de 1990, las nuevas solicitudes serán tramitadas con las normas determinadas en el presente Plan y los instrumentos aplicables que lo desarrollen y complementen”.

Que en consecuencia, el presente acto administrativo se adopta en aplicación del régimen de transición previsto en el artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

**CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES**

Artículo 1º. Legalización y aprobación de planos. Legalizar el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-B”, ubicado en la Localidad No. 11 Suba y adoptar el Plano S24/4-92 que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS | | |
|-------------------------|------------------------|--------|
| ITEM | ÁREA (m ²) | % |
| ÁREA BRUTA | 1137.68 | 100,00 |
| ÁREA UTIL | 959.23 | 84.31 |
| ÁREAS DE CESIÓN | 178.45 | 15.69 |
| N.º MANZANAS | 1 | |
| N.º PREDIOS | 10 | |

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, que efectúe la incorporación del Plano No. S24/4-92 en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución.

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

CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 2°. Estructura básica. Se encuentra identificada en la Plancha 1 de 3 “Plano de Estructura Básica” del Decreto Distrital 175 de 2006, 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 “Ciudad Jardín Norte-B” no se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección.

1. Estructura ecológica principal. En el área delimitada del desarrollo “Ciudad Jardín Norte-B” no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico ambiental remitido por la Secretaría Distrital de Ambiente en el oficio No. 2018EE301082 del 18 de diciembre de 2018.

2. Zonas de alto riesgo no mitigable. De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER –, mediante Concepto Técnico No. CT-8301 del 19 de diciembre de 2017, concluyó que el área donde se localiza el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-B”, desde el punto de vista de riesgos se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo.

Los predios que conforman el desarrollo “Ciudad Jardín Norte-B” y las entidades públicas indicadas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER, el cual forma parte integral del presente acto administrativo.

Artículo 4°. Estructura funcional y de servicios. Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y de Servicios son: Sistema de Movilidad, Sistema de Equipamientos Urbanos, Sistema de Espacio Público Construido y Sistemas Generales de Servicios Públicos. Respecto de esta estructura, en el ámbito del desarrollo “Ciudad Jardín Norte-B”, se encuentra lo siguiente:

Continuación de la Resolución No. 0321 DE 01 MAR 2022 Pág. 28 de 40

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

1.1. Malla Vial Local. El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a: Las vías locales que se encuentran señaladas en el Plano No. S24/4-92, constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ No. 24 – Niza. El área total de zonas viales corresponde a 178.45 m².

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. S24/4-92 que hace parte integral del presente acto administrativo.

2. Sistema de espacio público construido: Espacios peatonales

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

En el desarrollo “*Ciudad Jardín Norte-B*”, la localización y las áreas de cesión se identifican en el plano No. S24/4-92 que forma parte integral de este acto administrativo.

3. Sistemas generales de servicios públicos. Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por cada empresa de servicios públicos para la prestación de los servicios públicos domiciliarios en cada uno de los predios de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos y relacionados en la parte considerativa de la presente resolución los cuales hacen parte integral del expediente de legalización.

CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 5°. Zonificación y Tratamiento. De conformidad con la parte motiva de este acto administrativo la zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “*Ciudad Jardín Norte-B*”, son los siguientes:

Para todo el desarrollo

| ÁREA DE ACTIVIDAD | ZONA | TRATAMIENTO | LOCALIZACIÓN | NORMA APLICABLE |
|-------------------|--|--|----------------------------------|---|
| Residencial | Residencial con actividad económica en la vivienda | Mejoramiento Integral modalidad Complementaria | Desarrollo Ciudad Jardín Norte-B | Se rige por lo dispuesto en: Artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto 190 del 2004 y se asimila al Artículo 9 del Decreto Distrital No. 399 de 2004, reglamentario de la UPZ 28 - El Rincón. |

Artículo 6°. Usos. Los usos permitidos son los que se describen en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala de uso urbana, zonal y vecinal, definidas en la Nota 1 de este artículo. Respecto a las exigencias de estacionamientos, deben tenerse en cuenta las condiciones de la Nota 2.

Así mismo, con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004, los usos planteados para el desarrollo obedecen no solo a la homologación con el sector normativo previsto por la UPZ No. 28 El Rincón para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbano que hace parte integral de la presente Resolución.

6.1. Los usos permitidos para el desarrollo son:

• **USO PRINCIPAL**

| TIPO DE USO | EXIGENCIAS ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2) |
|---|--|
| VIVIENDA – Unifamiliar – Bifamiliar - Multifamiliar | Ver cuadro exigencias de estacionamientos uso vivienda |

• **USOS COMPLEMENTARIOS**

| TIPO DE USO | USOS ESPECÍFICOS | ESCALA DE USO (Ver nota 1) | | | EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2) | |
|-------------|------------------|----------------------------|-------|---------|---|------------|
| | | Urbana | Zonal | Vecinal | Privados | Visitantes |

| COMERCIO | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|---------|--------|--------|
| Comercio vecinal B - Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2. | ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas. | | | | C-9,14A | 1X30m2 | 1X30m2 |
| | | | | | | | |

| SERVICIOS PERSONALES | | | | | | |
|---|---|--|---------|---------|---------|---------|
| Servicios Alimentarios | Comidas rápidas. | | C-9,14A | | 1X300m2 | 1X50m2 |
| Servicios Profesionales Técnicos Especializados | ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías. | | | C-9,14A | 1X120m2 | 1X180m2 |
| Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos | Zonal A: Alquiler y venta de videos, servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile. | | C-9,14A | | 1X120m2 | 1X200m2 |
| | Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato. | | | C-14A | 1X120m2 | 1X200m2 |

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

9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.

14 A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.

NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos
Estacionamientos para vivienda.

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

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

Estacionamientos para comercio de escala vecinal B.

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

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

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

Establecimientos para servicios personales de escala vecinal.

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

Parágrafo 1°: Los usos dotacionales para el Sector Normativo 3 Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria, 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.

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*”.

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

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. |
| 3. Para usos diferentes a vivienda: | 10 m ² por cada 120 m ² de construcción neta en el uso. |

3. Destinación.

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

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

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:

| 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 |

2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público

| | |
|-----------|--|
| Voladizo | <ul style="list-style-type: none"> Se permite con una dimensión máxima de 0,60 metros a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada. Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, cuando este supere los 0,60 metros sin superar 0,80 metros. No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas. Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos. |
| Paramento | <ul style="list-style-type: none"> 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. |

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 homologación con el sector normativo previsto por la UPZ No. 28 El Rincón para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbano que hace parte integral de la presente Resolución.

| 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 | | |
| Nota 1. Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5 mts desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas. | | | |

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 6,00 m ² con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera. |
| | Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ² | Patio descubierto de mínimo 6,00 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 2,00 m. |
| B | Predios con áreas menores a 120 m ² | Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior. |

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

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

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

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 el Decreto Nacional 092 de 2011, modificado por el Decreto Nacional 2525 de 2010; así como el Decreto Distrital 523 de 2010.

8. Lineamientos de Ruido. Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, son los establecidos en la normativa vigente que regula la materia.

Artículo 9°. Normas arquitectónicas.

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.

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.

3. Subdivisiones. Se rigen por lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 080 de 2016, “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones.”, así:

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

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

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

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

4 Sótanos y semisótanos. No se permiten.

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.

Artículo 11°. Obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones. Cuando haya lugar a intervenciones de obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones, éstas quedarán sujetas a las presentes disposiciones y a las contenidas en las normas nacionales y distritales aplicables a la materia.

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

Artículo 12°. 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:

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

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.

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

| Área Total desarrollo | Suelo Protección | Área neta urbanizable | Área y % exigido de zonas verdes y comunales | Zonas verdes y/o comunales existentes | Área y % faltante de zonas verdes o comunales | No. lotes |
|------------------------|------------------|------------------------|--|---------------------------------------|---|-----------|
| 1137.68 m ² | 0.0 | 1137.68 m ² | 284.42 m ² (25%) | 0.0 m ² | 284.42 m ² (25%) | 10 |

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

4. Escritura de constitución de barrios o desarrollos urbanísticos. El titular y la comunidad deberán tramitar, suscribir y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

5. Entrega material y titulación de las zonas de cesión (zonas viales) destinadas al uso público. Es obligación del titular y de la comunidad entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – (DADEP), el dominio de las cesiones destinadas 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.

El Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. S24/4-92, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 545 de 2016 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo estipulado en este numeral el Distrito Capital de Bogotá a través de la entidad competente para ello podrá adelantar las acciones necesarias para utilizar los mecanismos estipulados en la Ley 2044 de 2020 y demás normativa vigente, para el saneamiento de la propiedad de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. S24/4-92.

6. 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.

CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 13°. -Participación en la plusvalía: En concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital 175 de 2006 reglamentario de la UPZ No. 24 Niza, y teniendo en cuenta que 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, por lo cual se considera que al momento de adopción de este acto de legalización, el desarrollo no cuenta con normatividad urbanística asignada que le permita desarrollarse y no se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo "*Ciudad Jardín Norte-B*".

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

CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 14º. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

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.

2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos. Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de la presente Resolución en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, y con la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos domiciliarios de que trata el artículo 365 de la Constitución Política y el artículo 134 de la Ley 142 de 1994.

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, que establece:

“Artículo 26. Identificación y reserva de áreas para suplir el déficit de espacio público. En el estudio urbano se identificarán las áreas que puedan suplir el déficit de espacio público, las cuales serán evaluadas para eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección del Taller del Espacio Público, con posterioridad al acto de legalización.

En el marco de la gestión del Subprograma de Mejoramiento Integral de Barrios o el programa que lo articule, los Fondos de Desarrollo Local y el Instituto Distrital de Recreación y Deporte IDRD, gestionarán y/o formularán instrumentos de financiación dirigidos a la consecución de recursos para adquirir dichas áreas, desarrollando los proyectos específicos y/o planes directores para su correspondiente intervención.”

Dado que el desarrollo presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 284.42 m², se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit, estas serán evaluadas para

eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección del Taller del Espacio Público, con posterioridad al acto de legalización.

4. Acciones de control urbano. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 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, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Suba, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

Parágrafo. Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los Planes de Desarrollo y tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las mismas.

5. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático – IDIGER. Los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización, deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas por el IDIGER en los conceptos técnicos N.º CT-8301 de 2017 y su Adenda 2, N.º CT-8916 del 25 de octubre de 2021.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 15º. 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, modificado por el artículo 17 del Decreto Nacional 1203 de 2017.

Las construcciones existentes y las intervenciones para obra nueva, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente Resolución.

Parágrafo. 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, ante las entidades correspondientes, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 265 de 2020 o el que lo modifique, derogue o sustituya.

Artículo 16º. 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.

01 MAR 2022

Continuación de la Resolución No. 0321 DE _____ Pág. 40 de 40

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 la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación informal de inmuebles o por incurrir en infracciones urbanísticas.

Artículo 17°. Notificación, comunicación y publicación. La presente resolución se notificará a la Secretaría Distrital del Hábitat, al Instituto Distrital de Recreación y Deporte, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), al responsable del trámite y a todas las demás personas que se hicieron parte en 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 Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, a la Alcaldía Local de Suba y a la Inspección de Policía de dicha localidad.

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 18°. 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.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C.,


MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica: Claudia Andrea Ramírez Montilla. Subsecretaria de Planeación Territorial *AM*
Glenda Amparo Luna Saladen. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. *all*
Gabriele Murgia. Asesor Subsecretaria de Planeación Territorial *G.M.*
Giovanni Perdomo. Asesor Jurídico Subsecretaria de Planeación Territorial *GP*
María Constanza Flórez Mora. Abogada Contratista SDP.
Revisión Jurídica: Gloria Edith Martínez. Subsecretaria Jurídica *EM*
Sandra Milena Neira Sánchez. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E) *SN*
Proyectó: Pilar Rodríguez Vivas. Arquitecta- Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. *P.R.*

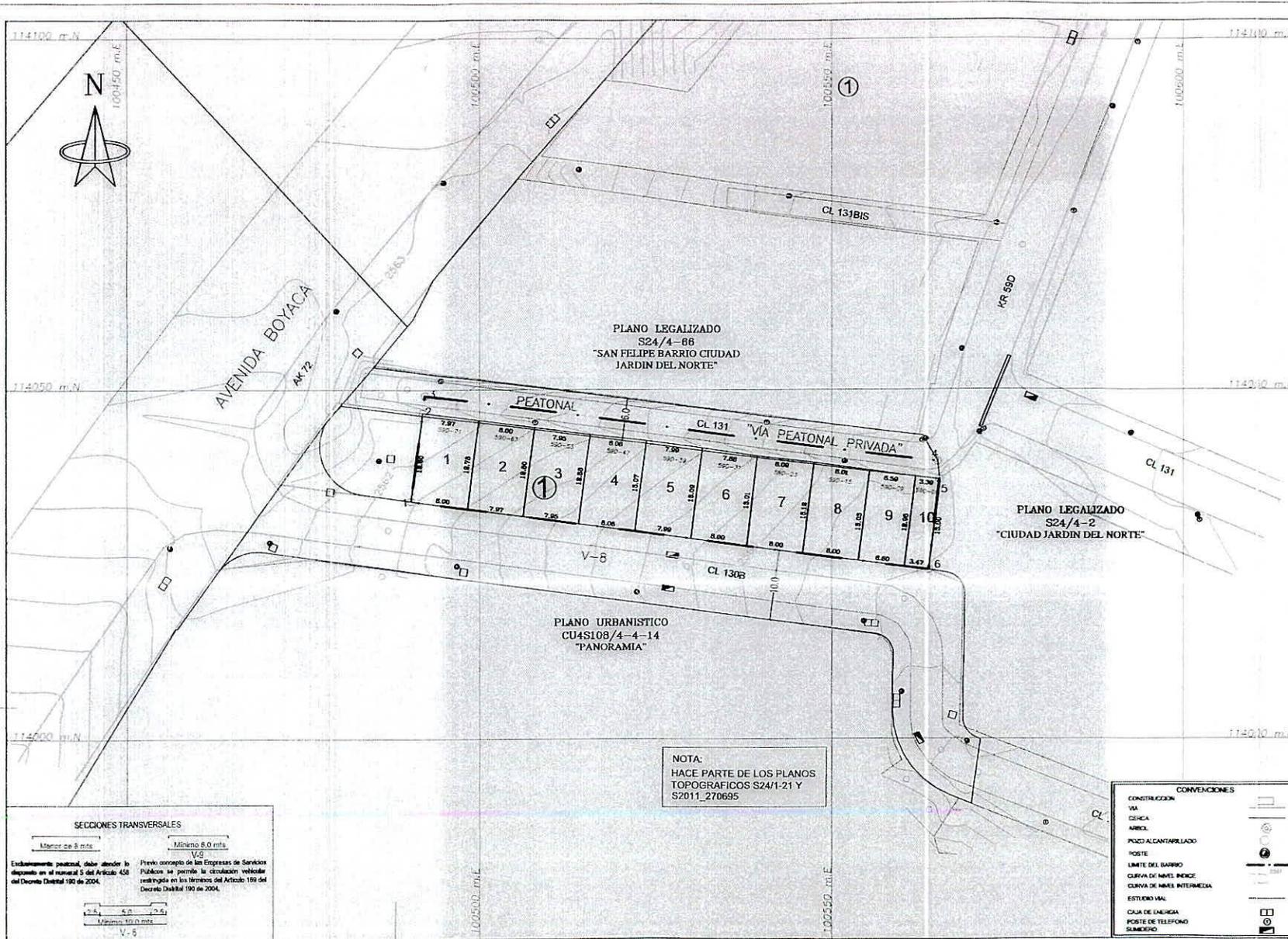
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

www.sdp.gov.co



| CUADRO GENERAL DE ÁREAS | | |
|-----------------------------|------------------------|--------|
| ÍTEM | ÁREA (m ²) | % |
| ÁREA BRUTA | 1137.68 | 100.00 |
| ÁREA ÚTIL | 959.23 | 84.31 |
| ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO | 178.45 | 15.69 |
| N° MANZANAS | 1 | |
| N° PREDIOS | 10 | |

| ÁREA BRUTA | |
|---------------|------------------------|
| MOJONES | ÁREA (m ²) |
| 1-2-3-4-5-6-1 | 1137,68 |

| ÁREA ÚTIL POR MANZANA | |
|-----------------------|-----------------------------|
| MANZANA N° | ÁREA ÚTIL (m ²) |
| 1 | 959,23 |

| N° Predios | ÁREA m ² |
|------------|---------------------|
| 10 | 959,23 |

| PREDIO | ÁREA m ² |
|------------------------------|---------------------|
| 1 | 102,16 |
| 2 | 107,12 |
| 3 | 102,05 |
| 4 | 104,82 |
| 5 | 104,50 |
| 6 | 103,62 |
| 7 | 105,13 |
| 8 | 104,68 |
| 9 | 85,64 |
| 10 | 44,51 |
| TOTAL (m²) | 959,23 |

| ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO | | |
|--------------------------------------|-----------|------------------------|
| ZONAS VIALES | | |
| ÍTEM | MOJONES | ÁREA (m ²) |
| CALLE 131 | 2-3-4-5-2 | 178,45 |
| TOTAL ÁREA CESIÓN AL DISTRITO | | 178,45 |

DESARROLLO:

CIUDAD JARDIN NORTE - B

ALCALDÍA LOCAL DE SUBA

PLANO DE LEGALIZACION

| | | |
|--|--|---|
| REPRESENTANTE DEL TRÁMITE (URBANIZADOR/PROPIETARIO/COMENDANTE) | PROFESIONAL RESPONSABLE LEVANTÓ: CONSORCIO AYS | DATOS DEL PREDIO: MATRÍCULA INMOBILIARIA No: |
| FIRMA: | CONTRATO DE CONSULTORIA | ESCRITURA No: |
| NOMBRE: | FIRMA: | CITULA CADASTRAL: |
| C.C.: | NOMBRE: ING. EDIBERTO ALARCÓN PROFESIONAL: LEVANTADOR | CITULA: 2561081915 CHD |



OBSERVACIONES S.D.P.

RESOLUCIÓN: 0321

FECHA: 01 MAR 2022

PLANCHA 1:2000:

URP: NIZA

BOGOTÁ, D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN OPERATIVA

SUBDIRECCIÓN DE BARRIOS

PLANO No.: S24/4-92

BOGOTÁ, D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

SECRETARIO: [Signature]

SUBSECRETARIO: [Signature]

| | | |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| ESTUDIO URBANISTICO | ESTUDIO VIAL | ESTUDIO CARTOGRAFICO |
| INGENIERO: [Signature] | INGENIERO: [Signature] | INGENIERO: [Signature] |
| Yo So. DIRECTORA | Yo So. DIRECTORA | Yo So. DIRECTOR |