# RESOLUCIÓN No.2107 DE 2024

## (24 de diciembre de 2024)

*"Por la cual se legaliza el desarrollo "SAN CAYETANO III SECTOR", ubicado en la localidad No. 11 de Suba, del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones"*

## LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, los literales h y n) del artículo 5º del Decreto Distrital 432 de 2022 y,

## CONSIDERANDO:

### 1. Marco normativo aplicable y competencia

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

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

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

Que la Secretaría Distrital de Hábitat presentó la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado No. 1-2021-44991 del 1 de junio de 2021; por tanto, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones vigentes al momento de su

radicación en legal y debida forma, es decir, las establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado mediante Decreto Nacional 149 de 2020.

Que para la época de la radicación del trámite de legalización del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"* se encontraba vigente el Decreto Distrital 190 de 2004 – Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que el Distrito Capital adoptó mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad y, en consecuencia, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., a su modificación y posterior compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan, sin perjuicio del régimen de transición previsto en el mencionado decreto de revisión.

Que el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, define la legalización como "*(…) el instrumento mediante el cual se reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad urbanística y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y que se ha constituido sin licencia de urbanización o que aun cuando la obtuvo no se ejecutó. (...) La legalización aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas de los comprometidos en su desarrollo. (…)*"

Que el mencionado Decreto Distrital 555 de 2021 entró a regir a partir del 30 de diciembre de 2021; no obstante, su artículo 596 establece el siguiente régimen de transición:

"*(…)* ***Artículo 596.*** *Trámites de legalización, regularización y formalización. Las solicitudes de legalización, regularización y formalización urbanística serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Sin perjuicio de que exista orden de legalización para un desarrollo dada por el Acuerdo 6 de 1990. (…)*"

Que en virtud del artículo 596 del decreto ídem, los propietarios y/o poseedores de los predios involucrados, suscribieron el Acta del 24 de agosto de 2023, mediante la

cual manifestaron su solicitud expresa de acogerse a las disposiciones urbanísticas del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, conforme a lo anterior, el marco normativo aplicable a la actuación administrativa de que trata la presente resolución corresponde al Decreto Distrital 555 de 2021.

Que de conformidad con lo establecido por el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, el 24 de agosto de 2023 se realizó un taller informativo con la comunidad en el que se socializaron el Estudio Urbano y la propuesta de las disposiciones urbanísticas aplicables al desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" a la comunidad del asentamiento.

Que, mediante el Decreto Distrital 165 de 2023, se reglamentó el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, por ello, los procedimientos aplicables para la legalización de los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por dicho acto administrativo. Adicionalmente, en su artículo 45 retoma el régimen de transición señalado en el POT, al cual se acogieron los propietarios y/o poseedores de los predios involucrados del desarrollo objeto de legalización.

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

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

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

*formalización urbanística, h.) Elaborar estudios para legalización y/o formalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal.*".

## 2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*".

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2021-44991 del 1 de junio de 2021, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*", ubicado en la localidad de Suba.

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

2.1. Copias de certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y/o recibos de pagos impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa de los predios objeto de legalización.

2.2. Aerofotografía No. 077 del vuelo SAV-415 del 6 de febrero de 1998, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC el 27 de mayo de 2021, que evidencia la existencia del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"*.

2.3. Acta suscrita el 21 de abril de 2021 en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"*.

2.4. Plano de levantamiento del loteo actual.

## 3. Evaluación de la documentación.

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 20 de noviembre de 2020 y del 08 de julio de 2021, respectivamente, concluyendo

que el desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"*, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100 %.

Que, una vez analizada la documentación allegada por la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, encontró procedente dar inicio al proceso de legalización del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR",* en consecuencia, expidió auto de inicio el 15 de marzo de 2022.

### 3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el estudio jurídico catastral adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que reposa en el expediente urbano del radicado 1-2021-44991 del 1 de junio de 2021, se identificó como propietarios del predio de mayor extensión a las siguientes personas:

| NOMBRE | INSTRUMENTO | FOLIO |
|---|---|---|
| VICTORIO MUSUSU | RESOLUCIÓN 46 DEL 09 DE ABRIL DE 1980 GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA ADJUDICACIÓN RESGUARDO DE INDÍGENAS DE SUBA TOMADA DE LA: ESCRITURA 1530 DEL 15 DE OCTUBRE DE 1923 NOTARIA 4 DE BOGOTÁ | 50N-763668 |
| MARGARITA MUSUSU DE GUERRERO MUSUSU MARCO AURELIO | SENTENCIA SN DEL 13 DE MAYO DE 1983 DEL TRIBUNALSUPERIOR DEL DISTRITO JUDICAL DE BOGOTÁ | 50N-763668 |
| MARGARITA MUSUSU VIUDA DE GUERRERO | SENTENCIA SN DEL 13 DE MAYO DE 1983 DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICAL DE BOGOTÁ | 50N-771538 |
| JAIME GUERRERO MUSUSU<br>ISIDRO ÁLVARO GUERRERO MUSUSU<br>ISIDRO GUERRERO MUSUSU<br>JULIO ENRIQUE GUERRERO MUSUSU<br>MARÍA EUGENIA GUERRERO MUSUSU<br>LIGIA GUERRERO DE RAMÍREZ<br>MARÍA YOLANDA GUERRERO MUSUSU | ESCRITURA 7965 DEL 20 DE NOVIEMBBRE DE 1985 NOTARIA 27 DE BOGOTÁ | 50N-771538 |

***EVITE ENGAÑOS***: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

| | | |
|---|---|---|
| NOHEMÍ GUERRERO MUSUSU | | |
| JAIME GUERRERO MUSUSU ISIDRO<br>ÁLVARO GUERRERO MUSUSU<br>ISIDRO GUERRERO MUSUSU<br>JULIO ENRIQUE GUERRERO MUSUSU<br>MARÍA EUGENIA GUERRERO MUSUSU<br>LIGIA GUERRERO DE RAMÍREZ<br>MARGARITA MUSUSU VIUDA DE GUERRERO<br>MARÍA YOLANDA GUERRERO MUSUSU<br>NOHEMÍ GUERRERO MUSUSU | ESCRITURA 9459 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1986 NOTARIA 27 DE BOGOTÁ | 50N-771538 |

Que a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación citó a los propietarios de los predios en mayor extensión, cuya dirección aparece registrada en el expediente, para que comparecieran, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, mediante los siguientes oficios:

| OFICIO ENVIADO POR LA SDP | CORREO CERTIFICADO NO. DE GUÍA | PROPIETARIO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN | DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA |
|---|---|---|---|
| 2-2022-24709 (16/03/2022) | Expres Services (18/03/2022) | MARGARITA MUSUSU VDA DE GUERRERO, JAIME GUERRERO MUSUSU, ISIDRO ÁLVARO GUERRERO MUSUSU, ISIDRO GUERRERO MUSUSU, JULIO ENRIQUE GUERRERO MUSUSU, MARÍA EUGENIA GUERRERO MUSUSU, LIGIA GUERRERO DE RAMÍREZ, MARÍA YOLANDA GUERRERO MUSUSU, NOHEMÍ GUERRERO MUSUSU | CL 119 94 C 1 |
| 2-2022-24718 (16/03/2022) | Expres Services (18/03/2022) | MARGARITA MUSUSU VDA DE GUERRERO, MUSUSU MARCO AURELIO | CL 119 94 C 1 |

Que no fue posible enviar comunicación mediante correo certificado al señor Victorio Mususu, teniendo en cuenta que en el expediente urbano no se registra o se tiene prueba del domicilio, por lo tanto, esta secretaría comunicó a los terceros

determinados e indeterminados que tuvieran interés en la actuación administrativa o que pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del trámite, mediante comunicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación desde el 05 de abril de 2022 por un periodo de 10 días hábiles, y la publicación de un aviso en el diario "*La República*" el día 22 de abril de 2022.

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

## 4. Conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios.

### 4.1. Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

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

| **Desarrollo SAN CAYETANO III SECTOR**<br>**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios** | |
|---|---|
| **EAAB – ESP** | Mediante Memorando Interno No. 3131003-2023-0347 del 8 de agosto de 2023 la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB ESP remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento *"SAN CAYETANO III SECTOR"* lo siguiente:<br><br>*"(…) En atención al memorando interno del asunto, se remite el concepto técnico de viabilidad de Servicio de acueducto y alcantarillado para la legalización del Desarrollo "SAN CAYETANO III SECTOR" en la Localidad de Suba. De acuerdo con la información cartográfica remitida por la Secretaría Distrital de Hábitat - SDHT, el desarrollo está compuesto por 52 lotes distribuidos en 4 manzanas, con las respectivas zonas de cesión, tal como se muestra en la siguiente imagen:* |

Imagen 1. Localización general Desarrollo SAN CAYETANO III SECTOR. Fuente: SIGUE EAAB y Mapa Loteo SDHT

### *DATOS TÉCNICOS PARTICULARES*

*De acuerdo con el oficio del asunto y la información de la Secretaría Distrital de Hábitat, el Desarrollo SAN CAYETANO III SECTOR se localiza en la localidad de Suba y tiene en las coordenadas del punto medio la siguiente información:*

| | |
|---|---|
| *Plancha: 227-IV-B-15 y 227-IV-B-16 de Acueducto*<br>*Plancha: E59 y E69 de Alcantarillado* | *Norte = 114.043,557*<br>*Este = 98.048,184* |

### *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.*

***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

| LOCALIZACIÓN | ESTADO* | REDES ACUEDUCTO | | REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL | REDES ALCANTARILLADO SANITARIO |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Plancha 227-IV-B-15 y 227-IV-B-16 | Costado | Plancha E-59 y E-6 | Plancha E-59 y E-69 |
| CALLE 127F | 1 | Ø3" - PVC | Sur | Ø12" - CS | Ø8" - GRES |
| CALLE 128 | 1 | Ø3" - PVC | Norte | Ø12" - CS | Ø8" - GRES |
| CARRERA 93D | 1 | Ø3" - PVC | Occidente | No existe - Requiere | Ø8" - GRES |
| CARRERA 93DBIS | 1 | Ø3" - PVC | Oriente | No existe - Requiere | No existe - Requiere |
| CARRERA 94 | 1 | Ø3" - PVC | Oriente | No existe - Requiere | No existe - Requiere |
| **(1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada) | | | | | |
| AC: Asbesto Cemento / HA: Hierro Acerado / CR: Concreto Reforzado / CS: Concreto Sin Refuerzo / CCP: Tubería reforzada con Cilindro de Acero y Varilla | | | | | |

***ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL***

*Conforme a la normatividad vigente y una vez consultado el SIG de la EAAB - ESP, el cual cuenta con información actualizada de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial - SINUPOT de la Secretaría de Planeación Distrital-SDP, y el Visor Geográfico Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, la EAAB identifica que para el desarrollo NO se tienen afectaciones por inundación o corredores ecológicos de ronda, y NO se encuentra ubicado en zona de amenaza por Remoción en Masa.*

*No obstante, se deberán 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 presentes en la zona de afectación del proyecto, así mismo, es necesario contar con el concepto del IDIGER y que se ejecuten las obras de mitigación requeridas, asociadas a riesgos de tipo geológico, hidráulico y/o eléctrico a que haya lugar.*

***POSIBILIDADES DE CONEXIÓN***

***En cuanto a las posibilidades de conexión se define el presente concepto como VIABLE para todos los predios. Sin embargo, con el objetivo de realizar la prestación efectiva del servicio de los predios dentro del polígono del desarrollo SAN CAYETANO III SECTOR, se tienen los***

***siguientes lineamientos técnicos:***

*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 aclarar que la viabilidad del servicio queda supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones:*

1. *Garantizar la descarga de las aguas residuales al punto de la red sanitaria más cercano. Para esto es necesario garantizar que cada lote cuente con su caja de inspección, que a su vez debe conectarse correctamente a la red sanitaria dispuesta por los corredores de espacio público. También es necesario que los predios con clases de uso diferentes a la residencial protejan1 la infraestructura del sistema de alcantarillado de la EMPRESA de daños generados por vertimientos inadecuados.*

2. *Por otra parte, para el alcantarillado pluvial, es necesario garantizar la correcta descarga de las aguas lluvias a través de las respectivas bajantes hacia el espacio público de cesión y estos a su vez a las tuberías existentes. En los casos en los que no se encuentra red de alcantarillado pluvial, se debe garantizar la correcta disposición hacia el espacio público, haciendo énfasis en que no se deben permitir conexiones de aguas lluvias a redes sanitarias.*

3. *Adicionalmente, es necesario se garantice en todo momento el acceso y corredor libre estipulado en la norma interna de la EAAB ESP NS-139 "Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado" con el objetivo de realizar por parte de la EAAB E.S.P. las labores de mantenimiento preventivo y correctivo necesarias.*

***ALCANTARILLADO***

| ***ALCANTARILLADO SANITARIO*** |
|---|
| *El sector en el cual se encuentra el Desarrollo SAN CAYETANO III SECTOR, está ubicado en la Unidades de Gestión de Alcantarillado UGA número 382 y 423 denominadas 1-SA-S-IntSuba-382 y 1-SA-S-IntSuba-423, que se encuentra en la Subcuenca Interceptor Suba de la Cuenca Salitre.* |

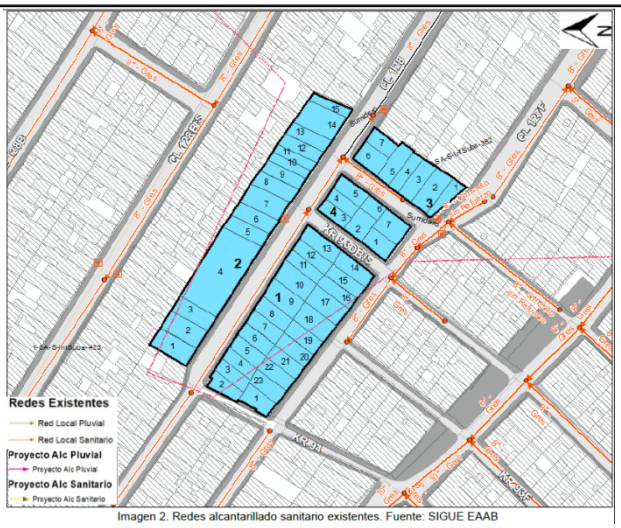



Imagen 2. Redes alcantarillado sanitario existentes. Fuente: SIGUE EAAB

*De acuerdo con la información contenida en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial SIGUE de la EAAB, no se cuenta con redes de alcantarillado sanitario oficiales en el corredor de la KR 93DBIS, y en el tramo de la CL 127F entre KR 93F y KR 94 de acuerdo al Catastro de redes, por lo que se hace necesario realizar la verificación en campo y adelantar el proceso de incorporación conforme a la norma técnica NS-56 Directrices para recuperación de redes de acueducto y alcantarillado en zonas urbanas.*

***En este Desarrollo es importante garantizar que, cada una de las viviendas realice la conexión al sistema de alcantarillado sanitario y pluvial 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, todo lo anterior en cumplimiento principalmente de las normas técnicas de servicio de la EAAB, la NS-85 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado", la NS- 128 "Lineamientos generales para diseño y construcción de instalaciones hidrosanitarias internas" y de la NS-68 "Conexiones domiciliarias domésticas y no domésticas".***

*En visita realizada por funcionarios de la Zona 1 de la EAAB, se evidenció que algunas de las viviendas tienen completamente cubiertas o tapadas sus cajas de inspección, por lo que es requisito que se garantice que cada una de las viviendas cuente 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"*<br><br>***<u>Adicionalmente es importante aclarar que, para los predios del desarrollo solo se garantiza el servicio de alcantarillado, recibiendo las descargas domiciliarias de aguas residuales, por gravedad, en las redes de alcantarillado por corredores públicos. En ningún caso la EAAB instalará ni operará ni realizará mantenimiento a sistemas de bombeo que se requieran para aquellos predios que, con motivo de su ubicación, no puedan entregar por gravedad las descargas de su lote.</u>***<br><br>*Por otra parte, teniendo en cuenta que de acuerdo al SIGUE las redes sanitarias localizadas por el corredor de la CL 127F y CL 128 se encuentran en material GRES, se debe revisar la 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. Como mínimo, se debe realizar la revisión en los tramos identificados con IDSIG CLT31431, CLT31430, CLT31795, CLT187236, CLT186949, CLT186948 y CLS186946.*<br><br>*Por otra parte, se debe aclarar que los predios que presenten o tengan contemplado desarrollar alguna de las siguientes características: predio con cuatro (4) o más unidades independientes; edificaciones de cuatro o más pisos, edificaciones que superen los quince (15) metros de altura medidas al nivel más bajo de la vía pública sobre la cual va a tomar el servicio; toda edificación con cualquier tipo de uso; cuya demanda no pueda ser atendida con un diámetro menor o igual a ¾",; toda edificación con sótano o semisótano, predios con uso industrial, estaciones de servicio; predios con uso oficial deberán cumplir con los requisitos establecidos en la Resolución 0651 de julio de 2019: "Por la cual se adopta el Reglamento de Urbanizadores y Constructores de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP.", donde se especifica si en un predio se detecta mal uso de las redes de alcantarillado con vertimientos de material de obra, la EAAB-ESP, puede proceder con el corte del servicio de agua y realizar cobros por afectación de redes a constructores y/o Urbanizadores, lo cual se establece en el* ***CAPITULO II SERVICIO TEMPORAL:***<br><br>***ARTICULO 50. OBLIGACIONES.*** *El constructor deberá tramitar ante la EAAB-ESP la prestación del servicio temporal de acueducto y alcantarillado de conformidad con lo establecido en el presente reglamento, cumpliendo las normas técnicas de la EAAB-ESP., y según lo dispuesto en el Contrato de Servicios Públicos Domiciliarios de Acueducto y Alcantarillado.* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *El constructor y/o urbanizador se comprometen a hacer un adecuado uso de las redes y a reconocer los costos de los daños generados a estas, ocasionados por la construcción del proyecto respectivo; de conformidad con la Norma NS 037 "Usos del Sistema de. Alcantarillado".*<br><br>*El constructor y/o urbanizador estarán a cargo del Plan de manejo, transporte y disposición de lodos bentoníticos y demás residuos que afecten el sistema, cuya supervisión será realizada por la Gerencia Ambiental de la EAAB-ESP. Los costos asociados a estas actividades serán a cargo del constructor y/o urbanizador.*<br><br>***ARTICULÓ 58. SUSPENSIÓN DEL SERVICIO TEMPORAL.** La EAAB-ESP, controlará el uso del servicio temporal y procederá a suspenderlo, si se presenta alguna de las siguientes circunstancias:*<br><br>*2. Cuando se incurra en mal uso del sistema de alcantarillado como: vertimiento o disposición de residuos de materiales de construcción, bentonita, arcillas, corte de ladrillo, lavado de mixer, o de llantas de vehículos que salen de la obra, entre otros; que saturen, sedimenten u obstruyan el sistema de alcantarillado. Previamente a la suspensión del servicio temporal, la EAAB- ESP debe comprobar la responsabilidad del urbanizador o constructor; esto es, los elementos objetivos probatorios que sustenten la relación de causalidad entre el hecho o acción ejercida por este y el daño a la red o sistema de alcantarillado, caso en el cual el urbanizador o constructor deberá subsanar la afectación de las redes, hasta garantizar el funcionamiento del sistema. La EAAB-ESP podrá iniciar las acciones legales correspondientes.*<br><br>*En todo caso el urbanizador y/o constructor deberá cumplir con los lineamientos sobre control de vertimientos a la red de alcantarillado previstos en el anexo técnico del contrato de servicios públicos vigente.*<br><br>*También, 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 SAN CAYETANO III SECTOR, está ubicado en la Unidades de Gestión de Alcantarillado UGA número 382 y 423 denominadas 1-SA-P-CanSalitre-382 y 1-SA-P-* |

*CanSalitre-423, que se encuentra en la Subcuenca Juan Amarillo Derecho de la Cuenca Salitre.*

*Es importante garantizar que cada una de las viviendas realice la conexión al sistema de alcantarillado de manera correcta, de tal manera que, las instalaciones hidrosanitarias de la vivienda correspondientes a las aguas residuales, descarguen a la caja domiciliaria y ésta a su vez se conecte de manera correcta a la red pública de alcantarillado sanitario; así mismo, que las bajantes de aguas lluvias descarguen a calzada y/o a la caja de aguas lluvias tal como se proyecte en el diseño 7417; todo lo anterior en cumplimiento de la norma técnica de servicio de la EAAB NS-85 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado".*

Imagen 3. Redes alcantarillado pluvial existentes. Fuente: SIGUE EAAB

***En visita realizada por funcionarios de la Zona 1 de la EAAB, se evidenció que la mayoría de las viviendas no están descargando de manera correcta las aguas lluvias, por lo que es necesario que se 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".***

***Es importante garantizar que, cada una de las viviendas realice la***

| | | |
|---|---|---|
| | | ***conexión al sistema de alcantarillado de manera correcta, de tal manera que las bajantes de aguas lluvias descarguen a calzada y/o a la caja de aguas lluvias; todo lo anterior en cumplimiento de la norma técnica de servicio de la EAAB NS-85 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado".***<br><br>***Así mismo, es importante aclarar que, para los predios del desarrollo solo se garantiza el servicio de alcantarillado, recibiendo las descargas domiciliarias de aguas pluviales, por gravedad, en las redes de alcantarillado por corredores públicos. En ningún caso la EAAB instalará ni operará ni realizará mantenimiento a sistemas de bombeo que se requieran para aquellos predios que, con motivo de su ubicación, no puedan entregar por gravedad las descargas de su lote.***<br><br>*Se recomienda 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.*<br><br>*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.*<br><br>*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.*<br><br>*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.*<br><br>*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 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. 400072945***

***Este: 97986 Norte: 113875***

**Ecuación cálculo curvas IDF**

$$INTENSIDAD = C_1\left(DURACIÓN + X_0\right)^{C_2}$$

*Tabla coeficientes ecuación IDF*

| Id | Punto (E,N) EPSG3116 | Tiempo de retorno 3 años | | | Tiempo de retorno 5 años | | | Tiempo de retorno 10 años | | | Tiempo de retorno 25 años | | | Tiempo de retorno 50 años | | | Tiempo de retorno 100 años | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | C1 | Xo | C2 | C1 | Xo | C2 | C1 | Xo | C2 | C1 | Xo | C2 | C1 | Xo | C2 | C1 | Xo | C2 |
| 0 | 997986,1013875 | 4722.43 | 27.8 | -1.10939 | 5219.13 | 28.2 | -1.10169 | 6766.72 | 30.5 | -1.12074 | 7737.89 | 30.7 | -1.11563 | 9479.04 | 33.0 | -1.13111 | 10330.77 | 33.1 | -1.12972 |

***NOTAS:***

1) *Unidades en la aplicación de la ecuación IDF: Intensidad (mm/h), Duración (min)*
2) *Sistema de Referencia de Coordenadas: MAGNA-SIRGAS/Zona Bogotá Colombia, EPSG 31136.*

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

***ACUEDUCTO:***

*El barrio se ubica en el área de servicio del Tanque Nuevo de Suba, que alimenta el sector 105 y a su vez se alimenta de la reductora de presión localizada en la CL 128ABIS X AK 91, subdistrito comprendido entre la carrera 88 y carrera 102 entre calles 127 y calle 130.*

*Para la prestación eficiente del servicio, en condiciones de calidad, continuidad y cantidad, es necesario la priorización de recursos para realizar el diseño y construcción de los siguientes lineamientos (Imagen 4):*

1. *Contar con una red de diámetro 6" material PVC por el corredor de*

*la Calle 127F desde la Carrera 93C hasta la Carrera 96, y por la Carrea 96 entre la Calle 127F y Calle 128, de tal manera que realice una malla entre la red de 6" en Asbesto Cemento (IDSIG 1LP27043) con Número de Obra 6702 localizada sobre la Carrera 96 X Calle 128 y la red de 6" en material PVC proyectada por la Calle 127F entre Carrera 93 y Carrera 93C (Imagen 5).*

2. *La red de 3" en material PVC (IDSIG 1LP28457) con número de obra 8519 que se localiza en la Carrera 93D se debe conectar con la tubería de 6" en material PVC proyectada sobre la Calle 127F entre la Carrera 93C y Carrera 96*
3. *La red de 3" en material PVC (IDSIG 1LP30660) que se localiza en el costado oriental de la Carrea 93D BIS se debe conectar con la tubería de 6" en material PVC proyectada sobre la Calle 127F entre la Carrera 93C y Carrera 96.*
4. *La red de 3" en material PVC (IDSIG 1LP32772) que se localiza en el costado occidental de la Carrea 94 se debe conectar con la tubería de 6" en material PVC proyectada sobre la Calle 127F entre la Carrera 93C y Carrera 96.*

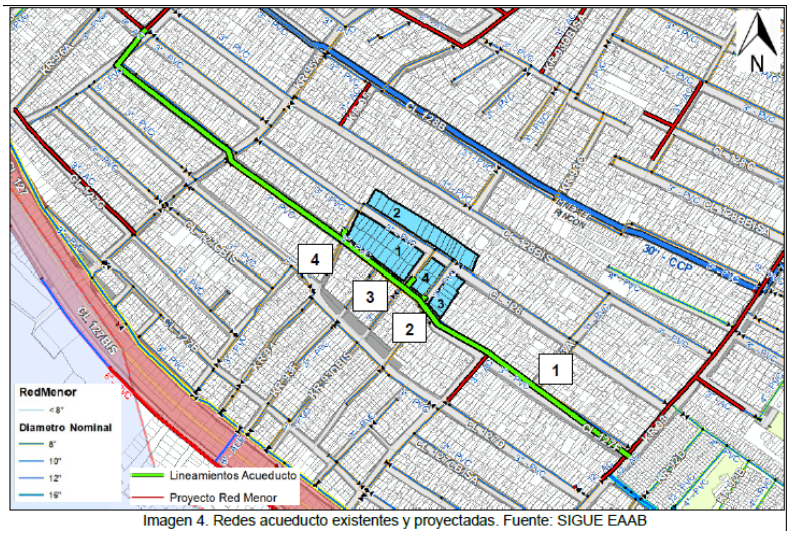


Imagen 4. Redes acueducto existentes y proyectadas. Fuente: SIGUE EAAB

*Adicionalmente, se debe tener en cuenta los diseños de acueducto en los corredores de la carrera 92 y carrera 99 planteados en el Contrato de consultoría 1-02-31100-1014-2016 cuyo objeto es "CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS DISEÑOS DETALLADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE REDES DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL EN LOS BARRIOS LEGALIZADOS, CORRECCIÓN DE CONEXIONES ERRADAS CANAL CÓRDOBA Y PLAN*

***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

*MAESTRO DE ACUEDUCTO EN EL ÁREA DE COBERTURA DE LA ZONA 1 DE LA EAB-ESP."*

*Se debe realizar la renovación de todas las redes existentes en asbesto cemento instaladas dentro del polígono del Desarrollo SAN CAYETANO III SECTOR, en el mismo diámetro, y teniendo en cuenta que el diámetro mínimo a instalar debe ser 4"-PVC.*

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

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

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

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

*La Empresa garantiza 15 m.c.a. a la entrada del predio; por lo tanto, el propietario del predio deberá prever los equipos necesarios para garantizar presiones óptimas del servicio para la totalidad del proyecto.*

***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 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 la normatividad definida por la SDP en el marco del desarrollo del proceso.*
2. *Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que se desarrollen las obras necesarias de estabilización en las zonas de amenaza por remoción en masa media y alta identificadas en el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." y 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" y. 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.*<br>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.*<br>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.*<br>5. *5. No se prestará servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización y/o Regularización, expedida por la SDP.* |
| **CODENSA** | Mediante oficio No. 08709386 del 16 de abril de 2021, la Empresa de Energía ENEL Codensa, remite el concepto técnico para el proceso de legalización urbanística, indicando:<br><br>*"(…) Enel codensa se permite dar alcance a la comunicación del asunto, aclarando que NO existe afectación por líneas de alta tensión de energía para el asentamiento San Cayetano III Sector de la Localidad de Suba.*<br><br>*Dado lo anterior, Enel codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector. (…)".* | |
| **ETB** | Mediante concepto No. GRD-EOI-0342-2021 del 09 de marzo de 2021, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"* que:<br><br>- *"(…) 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.*<br><br>- *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.*<br><br>- *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).*<br><br>- *El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL – en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.*<br><br>- *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.*<br><br>- *La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso (…)".* |
| **GAS NATURAL** | Mediante oficio CT No.10153620-0401-2023 del 26 de mayo de 2023 la empresa de gas natural VANTI S.A. E.S.P. informó para el desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"*:<br><br>*"(…) Vanti S.A. ESP., cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.*<br><br>*La información incluida en los planos entregados es de carácter esquemático* |

*y orientativo, por lo que las condiciones reales de operación deben ser confirmadas en campo mediante el acompañamiento en obra y la realización de pequeñas excavaciones exploratorias (Apiques, Identificación de red de servicios), las acometidas domiciliarias no se encuentran registradas en los planos, pero su localización corresponde a la línea perpendicular entre el anillo de red de gas y el centro de medición; su profundidad inicia desde la TEE en 50 cm y disminuye progresivamente hasta el punto de conexión con el centro de medición. Las redes de gas natural son construidas de acuerdo con la normativa técnica colombiana NTC-3728, sin embargo, debido a intervenciones posteriores realizadas por otras empresas de servicios o entidades que intervienen el espacio público, las condiciones iniciales constructivas, como profundidad y existencia de cinta de señalización, pudieron ser modificadas sin reportarlo a la distribuidora del Grupo Vanti. Por esta razón, una vez se identifique una condición menor o diferente a lo establecido en la norma, se debe asumir la condición más crítica como la real e implementar las precauciones necesarias para evitar los daños a la red de distribución de gas.*

| ***DESARROLLO*** |
| --- |
| *San Cayetano III Sector* |

*El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 3485500 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar para el diseño, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Vanti S.A. ESP., de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.*

*Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Vanti S.A. ESP., en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo con lo establecido en el P.O.T. vigente a la fecha.*

*Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.*

*Para complementar la información requerida en cuanto a procesos*

***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

*comerciales, favor comunicarse con Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas, procesos constructivos, redes diseñadas y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Mantenimiento Red al teléfono 348 55 00 Ext 85877 y/o Ext. 85800, con el fin de coordinar las obras de traslado, protección o deshabilitación de las redes que se encuentran en la zona de afectación del proyecto.*

*El presente certificado tiene una validez de dos (2) Años contados a partir de la fecha de expedición y se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m3/h por unidad de vivienda (…)*

***Viabilidad Técnica del Servicio para Legalización de Barrios***

| UPZ | | LOCALIDAD | DESARROLLO | Redes ACERO | REDES POLIETILENO | | CONCEPTO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NOMBRE | NO. | NOMBRE | NO. | | | | |
| El Rincón | 28 | Suba | 11 | San Cayetano III Sector | *** | ¾", 1", 4" | Viable |

*(…).*

## 4.2. Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER – allegó el concepto técnico No. CT 8821 del 10 de abril de 2021, para el desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"*, en el cual se considera factible la legalización y se determina lo siguiente:

"*(…)* ***12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:***

*El IDIGER realizó la revisión de las condiciones de amenaza por movimientos en masa y por inundación por desbordamiento del asentamiento San Cayetano III Sector, requerido para el proceso de legalización establecido por el del Decreto 476 de 2015, encontrando que desde el punto de vista de amenaza y riesgo se considera factible proceder con la LEGALIZACION del asentamiento.*

*Se encontró que el barrio San Cayetano III Sector de la localidad de Suba:*

- *En el área donde se encuentran las viviendas localizadas en el asentamiento San Cayetano III Sector, la amenaza presenta un nivel inferior al considerado como bajo*

*por eventos de movimientos en masa o de inundación por desbordamiento, teniendo en cuenta la zonificación de amenaza establecida, conforme a los mapas de "Amenaza por Remoción en Masa" actualizado mediante la Resolución 1483 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP y "Amenaza por Inundación" Resolución 1641 de 2020 (Decreto 190 de 2004).*

*En relación con el asentamiento objeto de análisis, se recomienda:*

- *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 en la zona de respuesta sísmica "Lacustre 200", donde pueden presentarse efectos de sitio relacionados con amplificación de ondas.*

- *A la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB- ESP, realizar el mantenimiento preventivo y/o correctivo de las redes oficiales de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, así como de las obras de captación de aguas superficiales, además verificar la adecuada conexión de las correspondientes instalaciones de las viviendas a dichas redes oficiales.*

- *Teniendo en cuenta que se pueden presentar eventos de encharcamiento, por tratarse de un sector dominado por una topografía plana, se recomienda a la EAAB-ESP realizar el mantenimiento periódico de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario, de los drenajes para para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial, implementando las medidas que garanticen que no se presenten obstrucciones así como reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.*

- *Se recomienda a los propietarios y/o constructores que en el sistema de alcantarillado y drenaje de los nuevos barrios 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.*

- *A los propietarios de los predios del asentamiento San Cayetano III Sector, deben acoger la normatividad vigente, en cuanto a trámite de las licencias de construcción y de reconocimiento, en particular lo correspondiente a diseños estructurales y estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, actualmente NSR-10) o*

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

- *Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER "Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C.".*

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

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

- *A las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastres para la sociedad, deben realizar los Planes de Gestión del Riesgos de Desastres de Entidades Públicas y Privadas – PGRDEPP conforme con el Articulo 42 de la Ley 1523 de 2012, reglamentado por el Decreto 2157 de 2017. Entendiendo el PGRDEPP como un instrumento mediante el cual, se deben: identificar, priorizar, formular, programar y hacer seguimiento a las acciones necesarias para conocer y reducir las condiciones de riesgo (actual y futuro) de sus instalaciones y de aquellas derivadas de su propia actividad u operación que puedan generar daños y pérdidas a su entorno, así como dar respuesta a los desastres que puedan presentarse, permitiendo además su articulación con los sistemas de gestión de la entidad, los ámbitos territoriales, sectoriales e institucionales de la gestión del riesgo de desastres y los demás instrumentos de planeación estipulados en la Ley 1523 de 2012 para la gestión del riesgo de desastres.*

*Asimismo, deben velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de Suba, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.*

***13. OBSERVACIONES***

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

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

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

## 4.3. Otros pronunciamientos.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA – mediante oficio No. 2021EE44131 del 9 de marzo de 2021 concluye que el desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental indicando 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 "San Cayetano III Sector" 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 la Subdirección de Mejoramiento Integral luego de verificar en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación, el plano "CG-3.3.13 Suelo de protección por riesgo" y la "CG-3.2 Estructura Ecológica Principal" según el Decreto Distrital 555 de 2021, encontró que el desarrollo "SAN CAYETANO III SRECTOR" no afecta los componentes que constituyan suelo de protección por riesgo y estructura ecológica principal, por lo cual, no se requiere actualización de los pronunciamientos emitidos por parte de IDIGER y Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística de esta Secretaría hoy Dirección de Cartografía, mediante oficio No. 2-2021-27203 del 13 de abril de 2021, encontró que el plano del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR",* se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación de esta entidad; por ello, emitió concepto cartográfico favorable.

Que la Dirección de Desarrollo del Suelo de esta Secretaría mediante memorando No. 3-2023-28376 del 15 de agosto de 2023, hizo entrega del estudio vial del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"*, en el cual informó lo siguiente:

*"(…)*
*B. ESTUDIO VIAL*

*El Sistema de Movilidad hace parte de la Estructura Funcional y del Cuidado y particularmente la Red vial, la cual se clasifica en malla vial arterial, intermedia y local.*

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

***Malla Vial Arterial y Malla vial intermedia***

*Como se identifica en el Mapa CU-4.4.3 "Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial", el desarrollo en estudio no presenta vías de la malla vial arterial ni intermedia (ver imagen 1).*

***Malla Vial Local***

*En cuanto a la malla vial local presenta la Calle 127F, Calle 128, Carrera 93D, Carrera 93D Bis y Carrera 94, cuya categorización y homologación a la luz del D.D. 555 de 2021 se realiza en la tabla 1 y su trazado se define en la imagen 3.*

***Tabla 1***

| *TRAMO* | *TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021* | *OBSERVACIONES* |
|---|---|---|
| *1. Calle 127F entre Carreras 93C Bis y 94.* | ***L-9*** | *Vía local de ancho variable, mayor o igual a 8 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte con lotes del desarrollo en estudio. De igual forma paramentada al sur con las zonas viales del plano S371/4-01.* |
| *2. Calle 128 entre Carreras 93C Bis y 94.* | ***L-9*** | *Vía local de ancho variable, mayor o igual a 6 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y al sur con lotes del desarrollo en estudio.* |
| *3. Carrera 93D entre Calles 127F y 128.* | ***L-9*** | *Vía local de ancho variable, mayor o igual a 6 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al oriente y al occidente con lotes del desarrollo en estudio.* |
| *4. Carrera 93D Bis entre Calles 127F y 128.* | ***L-9*** | *Vía local de ancho variable, mayor o igual a 6 metros entre líneas de demarcación. Paramentada al norte y al sur con lotes del desarrollo en estudio.* |
| *6. Carrera 94 entre Calles 127F y 128.* | ***L-10*** | *Vía peatonal de ancho variable, mayor o igual a 4 metros entre líneas de demarcación Paramentada al oriente y al occidente con lotes del desarrollo en estudio.* |

***FUENTE**: Elaboración propia SDP-DDS, 2023*

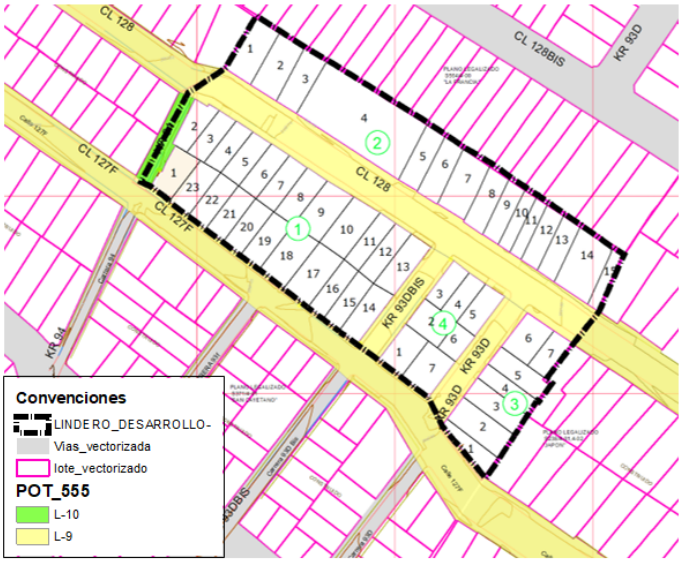
*Como complemento al cuadro anterior, y a manera de información, se transcriben los perfiles del cuadro de secciones viales del artículo 155 del D.D. 555 de 2021 que aplican para las vías existentes del barrio:*

***Tabla 2***

| RANGOS DE REFERENCIA POR TIPO DE CALLE (medidas en metros) | |
|---|---|
| **PERFIL COMPLETO** | **FRANJAS FUNCIONALES ANCHOS MÍNIMOS** |

| TIPO DE CALLE | ANCHO MÍNIMO | ANCHO MÁXIMO | CIRCULACIÓN PEATONAL | CICLO INFRAESTRUCTURA | TRANSPORTE PÚBLICO | FRANJA VEHICULAR | PAISAJISMO Y CALIDAD |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L-9 | 7 | <10 | 4 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| L-10 | 4 | 6 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |

***FUENTE: Edición tabla 2 Art. 155 D.D. 555, SDP-DDS, 2023***




**FUENTE**: Elaboración propia SDP-DDS, 2023 a partir del levantamiento topográfico del estudio (Archivo dwg SDHT), Coberturas de la BDGC, POT D.D.555 de 2021.

***NOTAS:***

1. *El plano con el que se adopte la legalización debe contener la convención correspondiente a "Estudio Vial".*
2. *Se transcriben las siguientes notas del cuadro de secciones viales del artículo 155 que aplican para este tipo de barrios o desarrollos urbanos, para que se tengan en cuenta en el acto administrativo que adopte la legalización*

> *"1. En el tratamiento de mejoramiento integral en las vías existentes que tengan un ancho entre 8,00 metros y 10,00 metros, se permite la circulación vehicular restringida siempre que se pueda consolidar más de un tramo vial que permita el acceso vehicular a estos sectores en un solo sentido de circulación.*
> *2. En tratamiento de mejoramiento integral las vías existentes que tengan un ancho entre 6,00 y 8,00 metros su vocación es netamente peatonal y se permitirá la circulación vehicular únicamente para acceso a garajes y la circulación de vehículos de emergencia.*

***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

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

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

### 5.1. Norma urbanística aplicable.

Que los propietarios, y/o los poseedores del desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*", a través de Acta firmada el 24 de agosto de 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 2021 manifestaron de manera expresa su consentimiento para que al desarrollo le sean aplicables las disposiciones del citado Decreto Distrital y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En ese sentido la propuesta normativa se estructura con base en las disposiciones del Decreto Distrital mencionado, tal como se consigna en el estudio urbano.

Que de acuerdo con el mapa "*C.U_5.1_Tratamientos Urbanísticos*" del Decreto Distrital 555 de 2021, el desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" se localiza en la Unidad de Planeamiento Local – UPL – 28 Rincón de Suba, en Tratamiento de "*Consolidación*".

Que el artículo 309 del Decreto Distrital 555 de 2021 señala en cuanto al ámbito de aplicación del Tratamiento de Consolidación las condiciones que deben cumplir los predios cubiertos por éste para su aplicabilidad estableciendo que:

***"Artículo 309. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Consolidación.*** *El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación es el señalado en el Mapa CU-5.1. "Tratamientos urbanísticos" del presente plan y los predios que cumplan con las siguientes condiciones:*

*1. Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización.*

*2. Áreas provenientes de planes parciales de desarrollo y/o de renovación urbana que hayan ejecutado la licencia de urbanización.*

*3. Predios anteriormente clasificados en tratamiento de Mejoramiento Integral que han superado niveles de déficit de soportes urbanísticos, y se clasifican ahora en el tratamiento de consolidación.*

*4. Predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes.".* Subrayado fuera del texto original

Que, con base en el numeral 3 del artículo 500 del Decreto Distrital 555 de 2021 la asignación de la norma urbanística deberá regirse de acuerdo con las condiciones propias del desarrollo antes descritas, lo estipulado en los artículos 233 al 250 y 332 al 342 del Decreto Distrital 555 de 2021 que reglamentan los usos del suelo y el tratamiento de mejoramiento integral, respectivamente.

Que, por otra parte, el artículo 332 del Decreto ídem define el Tratamiento de Mejoramiento Integral como el Tratamiento que ***"****(…) aplica a determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos y soportes urbanos. Este tratamiento establece, a partir del reconocimiento del hábitat popular, las directrices que permiten complementar, reordenar, adecuar y consolidar para revitalizar las áreas en condiciones de precariedad y de origen informal, a fin de corregir y mejorar las condiciones urbanísticas y de habitabilidad*". Subrayado fuera del texto original

Que frente a la aplicabilidad del Tratamiento de Mejoramiento Integral el artículo 333 del CITADO Plan De Ordenamiento Territorial indica que ***"****El ámbito de aplicación del tratamiento de mejoramiento integral corresponde con las áreas señaladas en el Mapa n.° CU-5.1. "Tratamientos Urbanísticos" que forma parte del presente Plan, así como aquellas áreas a las que se les determine este tratamiento en los respectivos actos de legalización urbanística*". Subrayado fuera del texto original.

Que adicionalmente, el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define la legalización urbanística como: ***"****el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó".* Subrayado fuera del texto original

Que una interpretación armónica, sistemática e integral de la normatividad citada permite concluir que aunque a un desarrollo se le haya señalado en los planos del Plan de Ordenamiento Territorial como inmerso en el Tratamiento de Consolidación, le será aplicable el Tratamiento de Mejoramiento Integral si presenta origen informal, condiciones de precariedad y déficit de soportes urbanísticos, espacio público y servicios públicos, en la medida en que son desarrollos susceptibles de legalización urbanística a los cuales se les debe, conforme al POT, asignar el Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Que en este sentido, de la visita a terreno y elaboración del estudio urbano realizado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, se pudo constatar que el desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"*, es de origen informal y presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos.

Que, por ello, dicho desarrollo requiere completar y/o corregir deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público y las infraestructuras locales.

Que, conforme al artículo 502 del Decreto Distrital 555 de 2021, la definición de la norma urbana para el desarrollo se realiza a partir del estudio de las condiciones actuales de la zona, de manera que se reconoce la situación de hecho que soporta la legalización del barrio, como base para analizar su relación con la norma propuesta para la zona y formular propuestas acordes con la realidad del territorio y el ordenamiento jurídico vigente.

Que, adicionalmente, de acuerdo con el mapa "*C.U_5.2_areas_de_actividad y usos del suelo*" del Decreto Distrital 555 de 2021, al desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" le son aplicables las normas para las áreas de actividad de conformidad con la siguiente asignación:

| Sector | Área de Actividad | Zona |
|---|---|---|
| Todo el desarrollo | Proximidad | Receptora de soportes urbanos |

Que, en consecuencia, el desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"* asimilará el tratamiento de Mejoramiento Integral en Área de Actividad de Proximidad - Receptora

de soportes urbanos, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 555 de 2021.

## 5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, son hechos generadores de la plusvalía: "*las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada*". En el citado Decreto Distrital se relacionan tres hechos generadores de la plusvalía, ninguno de los cuales aplica al caso particular.

En primer lugar, no se está en presencia del hecho generador representado en la "incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano". Dado el alcance de la legalización urbanística previsto en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el acto administrativo que legaliza el desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" no contiene una decisión que altere la clasificación del suelo, clasificación que, al ser una norma urbanística estructural, precisa de instrumentos urbanísticos de mayor jerarquía, siendo este el Plan de Ordenamiento Territorial a través del Plano CG-2.1 Clasificación del suelo,

Tampoco se está en presencia del hecho generador consistente en "*El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo*", toda vez que la legalización urbanística hace las veces de licencia de urbanización para el desarrollo que se legaliza. Las licencias de urbanización, según el artículo 2.2.6.1.1.4 del decreto único reglamentario 1077 de 2015 "*concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización*", quiere ello decir que no es del resorte de la legalización urbanística la definición de los usos del suelo, pues esa definición de los usos está prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial y el acto de legalización urbanística únicamente precisa o concreta cuáles de ellos son aplicables al desarrollo que se legaliza.

La legalización es la primera definición de usos del suelo para asentamientos de origen informal que carecían de tal precisión, es decir, son desarrollos urbanísticos carentes de licenciamiento urbanístico previo, de manera que no es posible interpretar que con la legalización se genera un uso más rentable, en tanto resulta materialmente imposible hacer un comparativo con los usos previos y, por tanto, de determinar que uno es más rentable respecto de otro como consecuencia del acto que legaliza un desarrollo.

Finalmente, no es viable determinar que procede la contribución especial de plusvalía por el hecho generador de "*La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación*", toda vez que la norma hace la exclusión expresa del tratamiento de mejoramiento integral, que es el tratamiento que se aplica al desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*", de conformidad con lo ya expuesto en esta resolución.

Que, de acuerdo con los anteriores argumentos, en la presente resolución mediante la cual se legaliza el desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" no se configura hecho generador de plusvalía

### 5.3. Estudio urbanístico final.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Subdirección de Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad, en fecha 24 de agosto del 2023, en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbano final y se atendieron de manera verbal las inquietudes planteadas por la comunidad.

Que, a su vez, se realizó publicación del estudio urbanístico final del desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*", el día 18 de septiembre de 2023, por un periodo de diez (10) días hábiles, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones.

## 6. Publicación y participación ciudadana

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Distrital 474 de 2022 y el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de proyectos de actos administrativos - LEGAL BOG desde el 27 de noviembre al 4 de diciembre de 2024, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, tramite dentro del cual se presentaron cinco (5) inquietudes por parte de los ciudadanos, a las cuales se les dio respuesta en la correspondiente “matriz de observaciones y respuestas”.

## 7. Régimen de Transición Decreto Distrital 555 de 2021

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

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 estableció en su artículo 596 el régimen de transición aplicable a los trámites de legalización, regularización y formalización, según el cual dichas solicitudes deben ser tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que sean resueltas con base en las normas del citado Decreto.

Que dado que la solicitud de legalización urbanística del desarrollo *“SAN CAYETANO III SECTOR”*, fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado No. 1-2021-44991 del 1 de junio de 2021, da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

Que la comunidad del Desarrollo “SAN CAYETANO III SECTOR”, expresó su voluntad de acogerse a las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco del proceso de legalización, mediante solicitud presentada en el taller del estudio urbanístico de fecha 24 de agosto de 2023.

Que de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 45 del Decreto Distrital 165 de 2023, a las solicitudes de legalización que cuenten con auto de inicio al 10 de

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

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

Que, adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, se encontró viable la legalización del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"*, de la Localidad de Suba.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE:

## CAPÍTULO I
## ASPECTOS GENERALES

**Artículo 1º. Legalización del desarrollo y aprobación del plano.** Legalizar el desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"*, ubicado en la Localidad No. 11 Suba y adoptar el Plano Urbanístico No. S371/4-06, que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

| DESARROLLO | ÍTEM | ÁREA (M2) | % DEL DESARROLLO |
|---|---|---|---|
| SAN CAYETANO III SECTOR | ÁREA BRUTA | 6.419,68 | 100% |
| | ÁREA ÚTIL | 4.782,38 | 74,50% |

***EVITE ENGAÑOS***: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ÁREAS DE CESIÓN | 1.637,30 | 25,50% |
| | No. MANZANAS | 4 | |
| | No. PREDIOS | 52 | |

**Parágrafo 1.** Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectué la incorporación del Plano No. S371/4-06, en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los veinte (20) días hábiles 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 2º. Estructura Básica.** Se encuentra identificada en la Base de Datos Geográfica Corporativa del Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto Distrital 555 de 2021, en donde se relacionan las diferentes estructuras territoriales, a saber: ecológica principal, integradora de patrimonios, funcional y del cuidado, y la socioeconómica, creativa y de innovación.

**Artículo 3º. Suelo de protección.** En el área delimitada del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"* se identificaron los siguientes elementos constitutivos del Suelo de Protección:

**3.1. Estructura Ecológica Principal.** En el área delimitada del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"* 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. 2021EE44131 del 9 de marzo de 2021 y con el examen realizado en la Base Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación.

***EVITE ENGAÑOS***: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

**3.2. 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-8821 del 10 de abril de 2021, el desarrollo presenta un nivel inferior al considerado como bajo para movimientos en masa o inundación.

**Artículo 4º. Estructura integradora de patrimonios.** El área del desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" no cuenta con elementos constitutivos de la estructura integradora de patrimonios, de acuerdo con lo analizado por parte de la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría a partir del plano "*C.G-4. Estructura integradora de patrimonios*" del Decreto Distrital 555 de 2021.

**Artículo 5º.- Estructura funcional y del cuidado.** Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y del Cuidado del desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" son los siguientes:

**5.1. Sistema de movilidad – Reserva vial.** Para el desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*", y de acuerdo con el Mapa CU-4.4.3 "*Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial*", el desarrollo no presenta demarcaciones de reserva vial.

**5.2. Sistema de movilidad – Malla Vial Local.** El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a: Las vías locales que se encuentran señaladas en el Plano No. S371/4-06, constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público. El área total de zonas viales corresponde a 1637,30 $m^2$

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. S371/4-06 que hace parte integral de este acto administrativo.

**5.3. Sistema del espacio público peatonal para el encuentro**

El desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" cuenta con elementos de espacio público peatonal y para el encuentro, de conformidad con el artículo 90 del Decreto Distrital 555 de 2021 y con el Mapa CU-4.1. "*Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro*" participando con áreas para el recorrido, el esparcimiento, la inclusión y el encuentro social correspondientes a las franjas de circulación peatonal (andenes).

**5.4. Sistemas de servicios públicos.** Para efectos de la presente resolución, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, Codensa, ETB y Gas Natural, para la prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*", de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

**Parágrafo.** De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en los Oficios de la EAAB-ESP Concepto Técnico No. 3131003-2023-0347 del 8 de agosto de 2023. En este sentido, cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos que el mencionado concepto adjudica a los propietarios de los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

## CAPÍTULO III
## NORMAS ESPECÍFICAS

**Artículo 6º. Tratamiento y área de actividad.** La norma urbanística de aprovechamiento a la cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*", son los siguientes:

| **Desarrollo: San Cayetano II Sector** | | |
|---|---|---|
| **CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | Urbano | Numeral 2, art 12, del Decreto 555 de 2021 |
| **UPL** | 28 | Plano de edificabilidad de la UPL Rincón de Suba |
| **TRATAMIENTO** | Mejoramiento Integral | Artículo 332, del Decreto 555 de 2021 |
| **ÁREA DE ACTIVIDAD** | Proximidad | Numeral 2 del art 240 del Decreto 555 de 2021 |
| **ZONA** | Receptora de soportes urbanos | Literal b del numeral 2 del art 240 del Decreto 555 de 2021 |

**Artículo 7º. Régimen de usos.** El régimen de usos aplicables al desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*" será el definido y aplicable para Área de Actividad de proximidad receptora de soportes urbanos en los artículos 243, 244, 245, 246, 248 y 249 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa

distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia. En consecuencia, se deben tener en cuenta los siguientes usos, condiciones y acciones de mitigación:

| Uso | | Intensidad | Condiciones | Mitigación |
|---|---|---|---|---|
| **Residencial** | Unifamiliar - Bifamiliar | Principal | 25 | MA1, MA8 |
| | Multifamiliar Colectiva - Habitacionales con servicios | Principal | 1, 25 | MA1, MA8 MU2, MU3 |
| **Comercio y servicios** | Comercio y servicios básicos | Complementaria | 3, 15, 20 | BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8 |

**Parágrafo 1.** Para las condiciones aplicables a los usos, se tendrá en cuenta lo definido en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 para el área de actividad señalada en este artículo para el desarrollo San Cayetano III Sector.

**Parágrafo 2.** Para la aplicación de las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA), la definición del tipo de impacto generado por parte de la actividad (BIA – bajo y AIA – alto), y los urbanísticos (MU) determinados para los usos, se tendrá en cuenta lo definido para el Área de Proximidad receptora de soportes urbanos en los artículos 244, 245, 246,247, 248 y 249 respectivamente, del Decreto Distrital 555 de 2021.

**Parágrafo 3.** Para la aplicación de normas de edificabilidad para equipamientos, se tendrá en cuenta lo definido en el artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el capítulo 3 del Anexo 5 de la norma ibídem.

**Artículo 8º. Estacionamientos.** Las exigencias sobre los estacionamientos están relacionadas con los usos urbanos y Área de Actividad conforme a los artículos 389, 390, 390A y 391 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el numeral 1.8 del anexo 5 o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue, así como las demás normas aplicables presentes en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones

vigentes sobre la materia. Así mismo, aplican los siguientes consignados en el artículo 389 idem:

| Área de actividad | EXIGIDO | OPCIONAL | |
|---|---|---|---|
| | **% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos** | **% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos** | **% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos** |
| Proximidad<br><br>Receptora de soportes urbanos | Exigencia mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen 4000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos: 5%<br><br>Exigencia mínima para el uso residencial multifamiliar NO VIS: 8%<br><br>Exigencia mínima para el uso residencial multifamiliar VIS/VIP: 6% | Hasta el 20% | Hasta el 15% |

**Artículo 9º. Condiciones de edificabilidad.** Se deberán aplicar las condiciones de edificabilidad de que trata el numeral 2.3.1. del Anexo 5, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2022 así como lo consignado en los artículos 337 y 338 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue, así como las demás normas aplicables presentes en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia. Frente a la reglamentación de alturas del artículo 338 aplica lo siguiente:

**9.1 Alturas:** Las alturas de las edificaciones serán las establecidas en la tabla siguiente:

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="4">ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO</th></tr>
<tr><th>Menor a 240 m²</th><th>Igual o mayor a 240m² y menor a 800 m²</th><th>Mayor a 800m² y hasta 2.000 m²</th><th>mayor a 2.000 m²</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Ancho de vía</td><td>menor a 12 metros</td><td colspan="4">3</td></tr>
<tr><td>igual o mayor a 12</td><td>3</td><td colspan="3">5</td></tr>
<tr><td>igual o mayor a 16</td><td>5</td><td colspan="2">8</td><td>12</td></tr>
<tr><td>igual o mayor a 22</td><td>5</td><td>8</td><td colspan="2">12</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sobreancho de andenes</td><td colspan="4">La condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana excluyendo los predios con edificaciones existentes de más de cinco (5) pisos.<br><br>En todo caso, para alcanzar la altura máxima se debe garantizar la relación 2:1, entre la altura de la edificación y el perfil vial sobre el cual se desarrolla la fachada, desde el nivel de la vía sobre el cual se propone el proyecto.<br><br>Se podrán generar sobreanchos de andén que pueden corresponder con la franja de circulación peatonal y/o la franja de paisajismo y resiliencia urbana, hasta completar el ancho de vía exigido para alcanzar la altura máxima permitida.<br><br>Cuando la altura máxima establecida sea más de dos veces el ancho del perfil vial establecido para ampliación, el paramento de la edificación deberá retroceder a partir de la placa de cubierta del tercer piso, la distancia necesaria para alcanzar la relación 2:1 sin generar más de un retroceso en toda la edificación.<br><br>El retroceso mínimo exigible a los predios en cada costado de la vía es la mitad del ancho total adicional requerido para configurar el ancho mínimo de perfil establecido en el presente plan.</td></tr>
<tr><td rowspan="2" colspan="2">Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público</td><td colspan="4">25% del área del terreno para predios igual o mayor a 2000 m2 y hasta 5000 metros cuadrados.</td></tr>
<tr><td colspan="4">30% del área de terreno para predios mayores a 5000 metros cuadrados.</td></tr>
</table>

| | **ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Menor a 240 m²** | **Igual o mayor a 240m² y menor a 800 m²** | **Mayor a 800m² y hasta 2.000 m²** | **mayor a 2.000 m²** |
| **Obligación urbanística para la construcción de redes locales y de infraestructura.** | Para predios igual o mayor a 2.000 m2 se aplica la fórmula establecida en el tratamiento de consolidación. | | | |
| **Obligación de Vivienda de Interés Prioritario** | Para predios igual o mayor a 2000 m2 se exige el 20% del área vendible del proyecto para Vivienda de Interés Prioritario – VIP. | | | |

**Nota 1.** Las obras nuevas se someten a las disposiciones de este artículo y a las contenidas en el "Manual de normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.

**Nota 4.** En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, no se podrá superar la altura máxima permitida. En ningún caso se permiten construcciones en terrenos con pendiente superior a 45 grados (100%).

**9.2. Antejardines.** No se exigen antejardines, salvo en aplicación de las normas de empates de antejardines en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1.2.2. Capítulo 1 del Anexo 5, "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*", del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

**9.3. Sótanos y semisótanos.** Conforme con el numeral 1.2.7 del Capítulo 1 del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*", del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en el tratamiento de Mejoramiento Integral se permiten sótanos únicamente en predios mayores a 2.000 m2. En terreno inclinado, solamente se permite plantear semisótanos, previa verificación de la condición de riesgo ante el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER.

**9.4. Rampas peatonales y escaleras.** Las condiciones para el desarrollo de estos elementos corresponden a lo definido por el numeral 1.2.6 del Capítulo 1 del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*", del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue.

| Terreno | Sectores sin antejardín |
|---|---|
| Plano | Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario. |
| Inclinado | Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario. |

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

**9.5. Paramentación.** Se deberá respetar la paramentación señalada en el plano urbanístico No. S371/4-06 que hace parte integral de la presente resolución.

**9.6. Aislamientos**. Los aislamientos se manejarán conforme con las disposiciones contenidas en el numeral 2.3.2 del Capítulo 2 del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*", del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

**9.7 Patios.** Los patios se manejarán conforme con las disposiciones contenidas en el numeral 1.2.3 del Capítulo 1 del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*", del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

**9.8. Voladizos.** Los voladizos se manejarán conforme con las disposiciones contenidas en el numeral 1.2.4 del Capítulo 1 del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*", del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia. En este sentido, frente a la normativa citada del Decreto Distrital 555 de 2021 se aplica, adicionalmente, lo siguiente así:

| Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente | Predios sin antejardín |
|---|---|
| Menor o igual a 6,00 metros | No se permite |
| Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros | 0,60 metros |
| Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros | |
| Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros | |
| Mayor a 22,00 y malla vial arterial | |

**Parágrafo.** En materia de alturas, debe aplicarse además lo definido en los numerales 1.2.1. -B "*ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES*" y 1.2.1.E "*EMPATES DE ALTURA*" del Capítulo 1 del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*", del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

**Artículo 10.- Condiciones de habitabilidad.** Las edificaciones deberán cumplir con las siguientes normas de habitabilidad:

**10.1. Altura mínima y máxima por piso.** La altura mínima y máxima por piso de las edificaciones será la definida en el numeral 1.2.1 del Capítulo 1 del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*", del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue así:

| Uso o área | Altura mínima libre por piso en metros | Altura máxima libre por piso en metros |
|---|---|---|
| Residencial | 2,30 | 3,80 |
| Comercio y Servicios | 2,30 | 4,20 |
| Dotacional | 2,30 | La requerida para el uso |
| Industrial | 2,30 | La requerida para el uso |
| Áreas de estacionamientos en todos los usos | 2,30 | 4,20 |

| | | |
|---|---|---|
| Proyectos que se aprueben bajo instrumentos específicos (Ver artículo 176, numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021), o de infraestructuras de transporte y servicios públicos. | 2,30 | Según norma específica |

**10.2. Ventilación e iluminación en las edificaciones.** Las edificaciones deberán cumplir con las normas definidas en el artículo 337 del Decreto Distrital 555 de 2021 y en el numeral 1.10 del Capítulo 1 del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*", del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia

**Artículo 11. Subdivisiones y tamaño de los lotes.** A partir de la ejecutoria del presente acto administrativo, se reconocerán únicamente los frentes y áreas de los lotes registrados en el plano urbanístico No. S371/4-06. Para nuevas subdivisiones se deberá dar aplicación a lo definido en el artículo 340 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así.

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

**Artículo 12.- Englobes para alcanzar la altura máxima permitida.** Se aplicará lo dispuesto en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, según el cual, la condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana, excluyendo los predios con edificaciones de más de cinco (5) pisos.

**Artículo 13.- Cerramientos.** Se deberá cumplir con las normas establecidas en el numeral 1.2.8 del Capítulo 1 del Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*", del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

**Artículo 14.- Sismo Resistencia.** Se deberá dar cumplimiento a la Ley 400 de 1997 y al Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 del 2010, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

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

**Artículo 15º. Obligaciones.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 500 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establecen las siguientes obligaciones al titular del globo de terreno y a la comunidad responsable, así:

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

**15.2. 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.

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

| Área Total desarrollo | 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6.419,68 $m^2$ | 4.782,38 $m^2$ | 1.195,59 $m^2$ (25%) | 0 $m^2$ | 1.195,59 $m^2$ (25%) | 52 |

De conformidad con el literal h) del artículo 3 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital de Hábitat deberá coordinar las intervenciones de las entidades

adscritas y vinculadas dentro del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios para se puedan adelantar acciones que permitan generar zonas verdes y comunales para la población de este desarrollo, ya sea en el mismo asentamiento o en el sector, considerando el estudio zonal del área de conformidad con el artículo 26 del Decreto Distrital 165 de 2023.

**15.4 Acta de recibo o de toma de posesión de las zonas de cesión destinadas al uso público.** La incorporación de las áreas de cesión destinadas al uso público al inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, delimitadas en el Plano No. S371/4-06, que hace parte integral de la presente resolución, podrá realizarse mediante acta de recibo suscrita por el titular del derecho de dominio o por la Junta de Acción Comunal y el Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP; o en su defecto mediante acta de toma de posesión levantada por el Distrito en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, en concordancia con el artículo 42 del Decreto Distrital 072 de 2023.

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

**Parágrafo.** El Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. S371/4-06, en los términos de los Decretos Distritales 165 de 2023 y 72 de 2023 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

## CAPÍTULO V
## APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 16º.- *Determinación del Efecto Plusvalía*.** Por las razones señaladas en la parte motiva la expedición de la presente legalización urbanística del desarrollo "*SAN CAYETANO III SECTOR*", no constituye hecho generador de participación en plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo o por un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997; el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, y los Decretos Distritales 790 de 2017.

## CAPÍTULO VI
## ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

**Artículo 17º**.- ***Acciones prioritarias***. Conforme al diagnóstico del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"* se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

**17.1. Mejoramiento de la infraestructura vial.** Es responsabilidad de la entidad competente incluir el desarrollo objeto del presente acto administrativo en la programación de la pavimentación de las vías del desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

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

**17.3. 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 37 del Decreto Distrital 165 de 2023, el desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"* presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 1.195,59 $m^2$. Por tanto, se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit.

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

**17.4 Acciones de control urbano.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 de la Ley 1801 de 2016 será responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Suba, adelantar las correspondientes acciones de control urbano conforme la normatividad vigente.

**17.5.** El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano No. S371/4-06 del desarrollo *"SAN CAYETANO III SECTOR"*, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**17.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -DIGER:** Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en el Concepto Técnico CT-8821 del 10 de abril de 2021.

**Parágrafo.** Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los planes y proyectos distritales y tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de su ejecución.

## CAPÍTULO VII
## DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 18º.- Efectos de la legalización.** La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

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

**Parágrafo 1**. Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, según sea aplicable, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, en sus diferentes

modalidades, ante las autoridades competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, o el que lo modifique, derogue o sustituya.

**Parágrafo 2.** Las demás disposiciones de la presente resolución se mantendrán vigentes en las mismas condiciones salvo que sean modificadas por disposiciones normativas de superior jerarquía.

**Artículo 19º**.- **Alcance de la legalización.** La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo. Sus efectos inciden únicamente en el derecho público; es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

En ningún caso la legalización urbanística constituirá título traslaticio de dominio, ni modo adquisitivo del derecho de propiedad. Así mismo, no implica pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre inmuebles objeto de esta, en tanto es un reconocimiento de la situación de hecho del asentamiento humano precario legalizado.

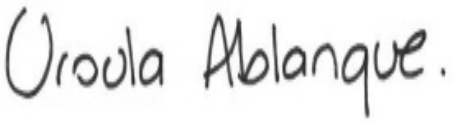
La legalización de asentamientos humanos de origen informal no exonera de la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación informal de inmuebles o por incurrir en infracciones urbanísticas.

**Artículo 20º.- Notificación**, **comunicación y publicación**. La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT, al responsable del trámite y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos establecidos en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, a la Alcaldía Local de Suba y a la Inspección de Policía de la localidad de Suba.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021 y se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación.

**Artículo 21º.- Vigencia y recursos**. La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso – Administrativo

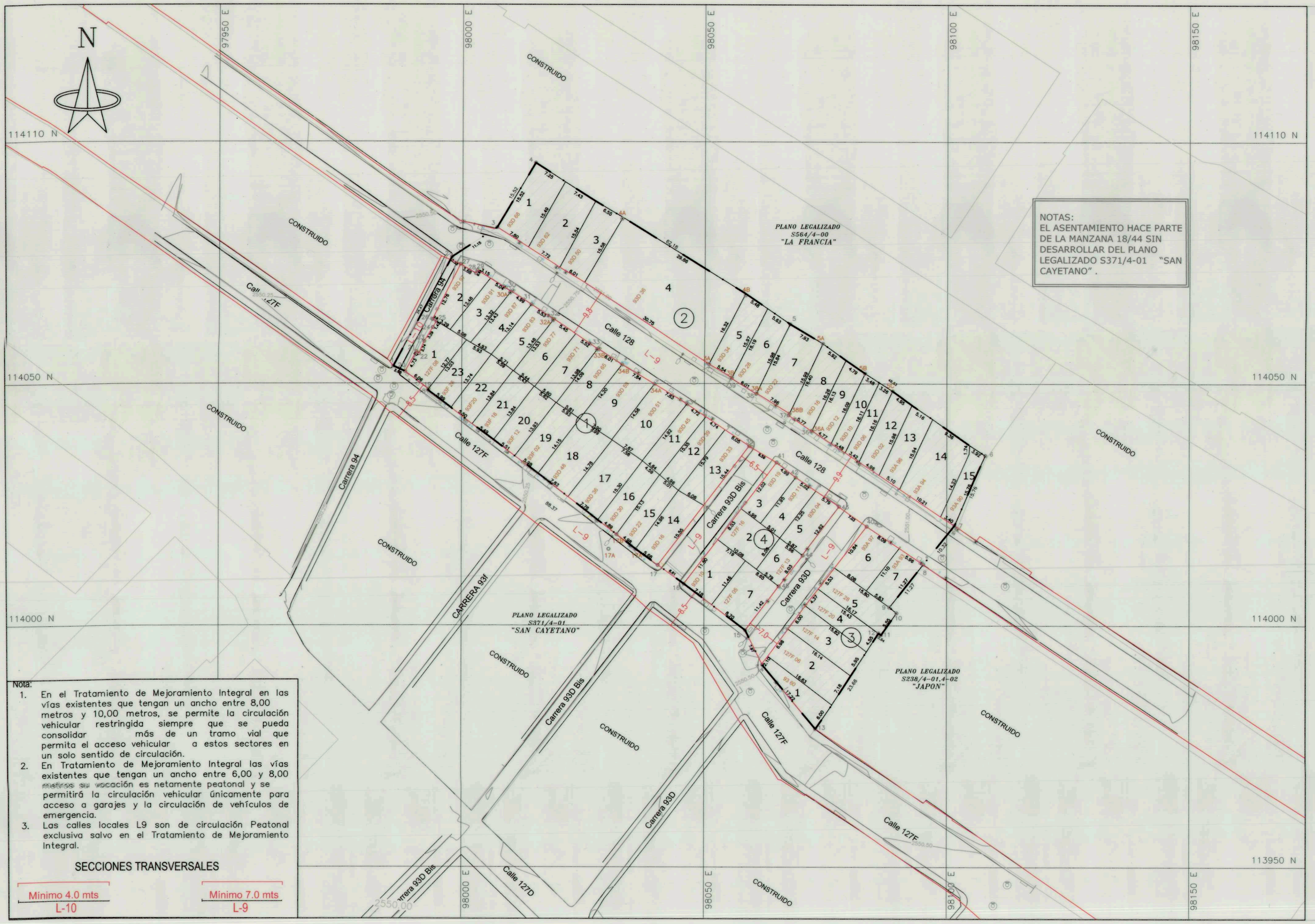
***PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE***.
Dada en Bogotá D.C. a los 24 días de diciembre de 2024.



**Ursula Ablanque Mejia**
**Despacho Secretaría**

| | |
|---|---|
| Aprobación Técnica: | Elda Marcela Bernal Pérez– Subsecretaria de Planeación Territorial (E).<br>Natalia Mogollón García – Directora de Desarrollo del Suelo (E).<br>Dayana Esperanza Higuera Cantor –Subdirectora de Mejoramiento Integral. |
| Revisión Jurídica: | Lorena Pardo Peña - Subsecretaria Jurídica<br>Giovanni Perdomo Sanabria – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.<br>Susana Mowerman Ocampo –Subsecretaría de Planeación Territorial<br>Juan Sebastián Ortiz Rojas– Dirección Desarrollo del Suelo.<br>Miguel Ángel Malagón - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos |
| Proyecto: | Lina María Merchán Rincón – Subdirección de Mejoramiento Integral. |

***EVITE ENGAÑOS***: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*




NOTAS:
EL ASENTAMIENTO HACE PARTE DE LA MANZANA 18/44 SIN DESARROLLAR DEL PLANO LEGALIZADO S371/4-01 "SAN CAYETANO" .

Nota:
1. En el Tratamiento de Mejoramiento Integral en las vías existentes que tengan un ancho entre 8,00 metros y 10,00 metros, se permite la circulación vehicular restringida siempre que se pueda consolidar más de un tramo vial que permita el acceso vehicular a estos sectores en un solo sentido de circulación.
2. En Tratamiento de Mejoramiento Integral las vías existentes que tengan un ancho entre 6,00 y 8,00 metros su vocación es netamente peatonal y se permitirá la circulación vehicular únicamente para acceso a garajes y la circulación de vehículos de emergencia.
3. Las calles locales L9 son de circulación Peatonal exclusiva salvo en el Tratamiento de Mejoramiento Integral.

SECCIONES TRANSVERSALES

Mínimo 4.0 mts — L-10

Mínimo 7.0 mts — L-9

## CUADRO GENERAL DE ÁREAS

| ÍTEM | ÁREA (m²) | % |
|---|---|---|
| ÁREA BRUTA | 6419,68 | 100,00 |
| ÁREA ÚTIL | 4782,38 | 74,50 |
| ÁREAS DE CESIÓN DEL DISTRITO | 1637,30 | 25,50 |
| Nº MANZANAS | 4 | |
| Nº PREDIOS | 52 | |

## ÁREA BRUTA

| MOJONES | ÁREA (m²) |
|---|---|
| 1-2-3-4-4A-4B-5-5A-5B-5C-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-17A-17B-18-19-20-1 | 6419,68 |

## ÁREA ÚTIL POR MANZANA

| MANZANA 1 | |
|---|---|
| LOTES | 23 |
| LOTE | ÁREA m² |
| 1 | 82,77 |
| 2 | 71,25 |
| 3 | 67,52 |
| 4 | 65,36 |
| 5 | 74,71 |
| 6 | 74,31 |
| 7 | 77,18 |
| 8 | 83,46 |
| 9 | 112,55 |
| 10 | 113,83 |
| 11 | 70,80 |
| 12 | 75,45 |
| 13 | 94,13 |
| 14 | 89,33 |
| 15 | 75,08 |
| 16 | 72,00 |
| 17 | 115,36 |
| 18 | 114,26 |
| 19 | 83,55 |
| 20 | 77,27 |
| 21 | 75,55 |
| 22 | 76,50 |
| 23 | 79,60 |
| TOTAL (m²) | 1921,82 |

| MANZANA 2 | |
|---|---|
| LOTES | 15 |
| LOTE | ÁREA m² |
| 1 | 115,05 |
| 2 | 117,29 |
| 3 | 97,65 |
| 4 | 481,97 |
| 5 | 88,68 |
| 6 | 93,12 |
| 7 | 126,15 |
| 8 | 93,82 |
| 9 | 76,12 |
| 10 | 55,56 |
| 11 | 53,43 |
| 12 | 78,43 |
| 13 | 80,78 |
| 14 | 157,08 |
| 15 | 51,24 |
| TOTAL (m²) | 1766,37 |

| MANZANA 3 | |
|---|---|
| LOTES | 7 |
| LOTE | ÁREA m² |
| 1 | 67,61 |
| 2 | 115,86 |
| 3 | 95,41 |
| 4 | 69,56 |
| 5 | 89,13 |
| 6 | 88,59 |
| 7 | 65,84 |
| TOTAL (m²) | 592,00 |

| MANZANA 4 | |
|---|---|
| LOTES | 7 |
| LOTE | ÁREA m² |
| 1 | 82,44 |
| 2 | 80,63 |
| 3 | 59,62 |
| 4 | 60,56 |
| 5 | 72,40 |
| 6 | 47,36 |
| 7 | 99,18 |
| TOTAL (m²) | 502,19 |

## ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO

### ZONAS VIALES Y PEATONALES

| ÍTEM | MOJONES | ÁREA (m²) |
|---|---|---|
| CARRERA 94 | 1-2-27-26-25-24-23-22-21-20-1 | 68,75 |
| CALLE 128 | 2-3-3A-3B-39-38-38A-38B-37-36-36A-7-8-40-43-42-41-35-34-34A-34B-33-33A-32-32A-31-30-30A-29-28-27-2 | 1127,99 |
| CARRERA 93D BIS | 16-17-35-41-16 | 206,55 |
| CARRERA 93 D | 14-15-45-44-43-40-14 | 234,01 |
| TOTAL ÁREAS DE CSIÓN AL DISTRITO | | 1637,30 |

## CONVENCIONES

- CONSTRUCCIÓN
- LINDERO LIMPRE
- POZO ALCANTARILLADO
- POSTE LUMINARIA
- POSTE ENERGIA
- POSTE TELEFONO
- ACCESORIO DE GAS
- MEDIDOR DE AGUA
- CURVA DE NIVEL ÍNDICE
- CURVA DE NIVEL INTERMEDIA
- LIMITE DE MANZANA
- LOTES
- VIAS
- ZONAS DE CESIÓN
- ACCESORIO ACUEDUCTO
- ZONA DESTAPADA
- ESTUDIO VIAL

ASENTAMIENTO:

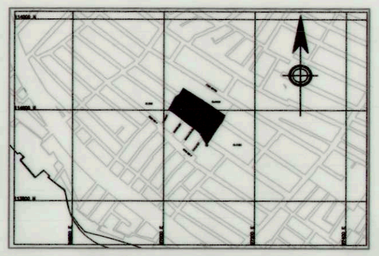
*SAN CAYETANO III SECTOR*

LOCALIDAD: SUBA

PLANO DE LEGALIZACIÓN

| REPRESENTANTE DEL TRÁMITE (URBANIZADOR,PROPIETARIO,COMUNIDAD) | PROFESIONAL RESPONSABLE | DATOS DEL PREDIO: |
|---|---|---|
| FIRMA: | LEVANTÓ: Soluciones Geoespaciales | MATRICULA INMOBILIARIA No: |
| NOMBRE: | FIRMA: | ESCRITURA No: |
| C.C.: | NOMBRE: PABLO RAMÍREZ | CÉDULA CATASTRAL: |
| | MATRICULA: 25335139209CND | |

LOCALIZACIÓN ESCALA 1:10000



| ESQUE A DE PLANCHAS | PLANCHA: | ESCALA: |
|---|---|---|
| 1 | 1/1 | 1:500 |

OBSERVACIONES S.D.P.

RESOLUCIÓN: 2107

FECHA: 24 DIC 2024

PLANCHA 1:2000:

UPZ: SIN – SAN CAYETANO

BOGOTÁ, D.C
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN OPERATIVA

SUBDIRECCIÓN DE BARRIOS

BOGOTÁ, D.C
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Ursula Ablanque. — SECRETARIO

SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

| SUBDIRECCIÓN DE MEJORAMIENTO | DIRECCIÓN DEL SUELO | DIRECCIÓN DE CARTOGRAFIA |
|---|---|---|
| PROFESIONAL | Vo.Bo. DIRECTORA | INGENIERO |
| Vo.Bo. SUBDIRECTORA | | Vo.Bo. DIRECTOR |

PLANO No.: S371/4-06